

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK
ATAS TANAH (STUDI TENTANG KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT
HAK ATAS TANAH DI PENGADILAN NEGERI PEKALONGAN)**

Untuk memenuhi sebagian persyaratan Sarjana S – 2

Magister Kenotariatan



Disusun Oleh :

FIKRI SAID, SH

NIM.B4B001123

PROGRAM PASCA SARJANA

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2003

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK
ATAS TANAH (STUDI TENTANG KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT
HAK ATAS TANAH DI PENGADILAN NEGERI PEKALONGAN)**

Magister Kenotariatan

Disusun Oleh :

FIKRI SAID, SH

NIM.B4B001123

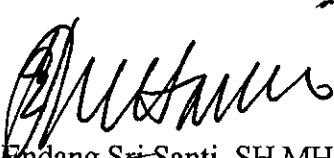
Telah dipertahankan di depan tim penguji

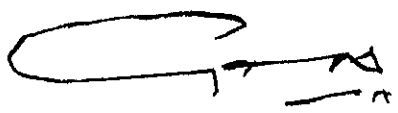
Pada tanggal 17 Desember 2003

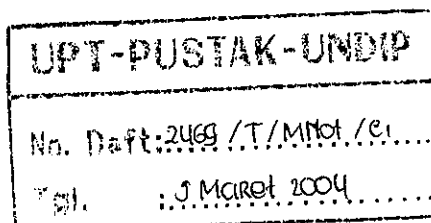
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing Utama,

Ketua Program,


Hj. Endang Sri Santi, SH, MH
NIP. 130929452


Prof. Ign. Sugangga, SH
NIP. 130859063



HALAMAN PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK
ATAS TANAH (STUDI TENTANG KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT
HAK ATAS TANAH DI PENGADILAN NEGERI PEKALONGAN)**

Untuk memenuhi sebagian Persyaratan Sarjana S – 2

Magister Kenotariatan

Disusun Oleh :


FIKRI SAID, SH

NIM.B4B001123

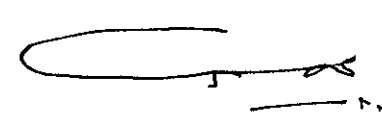
Semarang, November 2003

Telah disetujui oleh :

Pembimbing Utama,


Hj. Endang Sri Santi, SH, MH
NIP. 130929452

Ketua Program,


Prof. Ign. Sugangga, SH
NIP.130859063

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Demikian pernyataan dibuat untuk dipergunakan dengan sebagaimana mestinya.

Semarang, November 2003

FIKRI SAID, SH

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

- ♦ Karunia yang paling besar dari Tuhan dalam hidup ini sesungguhnya bukan berupa barang, tapi kesempatan.
- ♦ Bahaya terbesar sepanjang periode pertama kehidupan seseorang adalah keenggannya mengambil resiko.
- ♦ Diantara mimpi – mimpi esok dan penyesalan tentang hari – hari kemarin adalah kesempatan hari ini.

PERSEMBAHAN :

- ♦ Saya haturkan terima kasih atas restu dorongan dan doa yang tiada henti dari Bapak dan Ibu sehingga penyusunan tesis ini dapat selesai.
- ♦ Terima kasih pada Mas Tardi, Mas Yulendra, Mas Agung, Wondo, yang telah banyak mendorong dalam menyusun tesis ini.

KATA PENGANTAR

Kiranya tidak berlebihan jika penulis menghaturkan puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah melimpahkan rahmat-NYA sehingga penulisan dan penyusunan tesis yang berjudul “ Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah (Studi Tentang Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Di Pengadilan Negeri Pekalongan) “ ini dapat diselesaikan walaupun dengan berbagai rintangan dan cobaan.

Penulisan dan penyusunan tesis ini tidak terlepas dari keterlibatan berbagai pihak baik yang berupa bantuan, bimbingan dan dorongan. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menghaturkan terima kasih yang sedalam – dalamnya kepada :

1. Bapak Prof. Ign. Sugangga, SH, Ketua Program Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberi izin dan kesempatan untuk mengadakan penelitian.
2. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH, MH, selaku dosen pembimbing yang telah dengan suka rela banyak membimbing dan memberikan pengarahan yang berguna dalam penyusunan tesis ini.
3. Bapak Sukirno, SH, Msi, selaku dosen pembimbing metode penelitian yang telah banyak membantu dan memberikan informasi serta pengarahan selama penyusunan tesis ini.
4. Bapak Kudung Mulyo, SH, selaku pengacara / advokat yang telah memberikan bantuan berupa informasi yang dibutuhkan penulis dalam mengadakan penelitian ini.
5. Bapak M. Ansori Harsa, SH, selaku pengacara / advokat yang telah membantu memberi pengarahan selama penelitian.

6. Bapak Syamsul Hidayat, SH, selaku pengacara / advokat yang telah banyak memberikan informasi yang amat berguna dalam penyusunan tesis ini.
7. Bapak Sigit Djoko Priyono, SH, selaku pengacara / advokat yang telah banyak memberikan petunjuk dan informasi yang amat bermanfaat dalam penyusunan tesis ini.
8. Para bapak hakim Pengadilan Negeri Pekalongan, yang telah memberi izin dan kesempatan untuk mengadakan penelitian serta pengarahan selama penelitian ini.
9. Semua pihak yang telah membantu penulisan dan penyusunan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu pada kesempatan ini.

Penulis menyadari sepenuhnya, tanpa bantuan dari pihak – pihak tersebut, tesis ini tidak akan pernah dapat terwujud.

Atas semua bantuan, tersebut penulis tidak dapat memberi imbalan apapun kecuali rasa hormat dan penghargaan yang setinggi – tingginya kepada semua pihak. Semoga kebaikan – kebaikan yang telah penulis mendapat berkah yang melimpah dari Tuhan Yang Maha Esa.

Pada akhirnya penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan – kekurangan yang terdapat didalam tesis ini untuk dikatakan sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun dan dari semua pihak sangat penulis harapkan guna perbaikan pada masa yang akan datang. Tak lupa penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, November 2003

Penulis

FIKRI SAID, SH

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO & PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAKSI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
LATAR BELAKANG	1
PERUMUSAN MASALAH	8
TUJUAN PENELITIAN	8
KEGUNAAN PENELITIAN	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. DASAR HUKUM PENDAFTARAN TANAH	9
B. TUJUAN PENDAFTARAN TANAH	10
C. AZAZ PENDAFTARAN TANAH	11
D. SISTEM PENDAFTARAN TANAH	12
E. SISTEM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH	14
F. PENENTUAN ALAT BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH	16
G. KEPASTIAN HUKUM DARI SERTIFIKAT	21

BAB III	METODOLOGI PENELITIAN	29
A.	METODE PENDEKATAN	30
B.	SPESIFIKASI PENELITIAN	31
C.	LOKASI PENELITIAN	31
D.	POPULASI, TEHNIK SAMPLING DAN SAMPEL	31
E.	TEHNIK PENGUMPULAN DATA	33
F.	TEHNIK ANALISA DATA	36
G.	SISTEMATIKA PENULISAN	37
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
A.	GAMBARAN UMUM WILAYAH KOTA PEKALONGAN	40
B.	PENENTUAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH	41
C.	KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH	51
D.	KASUS SENGKETA	55
BAB V	PENUTUP	73
A.	KESIMPULAN	73
B.	SARAN	77
	DAFTAR PUSTAKA	79

ABSTRAKSI

Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan gambaran tentang perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah, gambaran dari Pengadilan Negeri Pekalongan terjadi sengketa agraria antara pemegang sertifikat dengan pihak yang merasa berhak atas tanah sengketa tersebut. Dari gambaran tersebut diharapkan dapat diketahui apakah pemegang sertifikat hak atas tanah mendapatkan perlindungan hukum yang telah sesuai dengan peraturan.

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris mengingat permasalahan yang diteliti mengenai hubungan faktor yuridis terhadap faktor empiris. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah diskriptif (analitis) yaitu suatu penelitian yang menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis obyek dari pokok permasalahan. Dalam penelitian ini, penentuan sampelnya didasarkan pada teknik purposive sampling yaitu teknik pengambilan sampel dengan cara memilih subyek yang benar – benar dapat mencerminkan populasi. Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini, digunakan dua data yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui studi lapangan secara langsung dengan cara observasi, wawancara dan kuesioner. Data sekunder diperoleh dengan mempelajari literatur, dokumen, makalah, peraturan – peraturan dan pendapat para ahli yang berhubungan dengan pokok permasalahan. Setelah mendapat data yang diperlukan, data diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif.

Hasil penelitian yang didapat menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Terdapat perbedaan prosedur dalam perlindungan hukum pemegang sertifikat dikarenakan adanya pelanggaran terhadap peraturan. Dalam penentuan alat bukti pemilikan hak atas tanah di Pengadilan Negeri Pekalongan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Prosedur pendaftaran tanah & penerbitan sertifikat sudah memenuhi peraturan yang berlaku

ABSTRACT

This research is done to get description about protection of law to owner of Land Right Certificate, description of District Court of Pekalongan dispute of agraria between owner of certificate with party which is feel entitled of disputed site. From the description expected can know whether owner of Land Right Certificate get protection of law which have as according to regulation.

Research methodologies which is used in this research is method of empirical juridical approach, because problems regarding about relation of juridical to empirical factor. Specification of research the used is descriptive (analitis) that is an reseacrh depicting by totally and systematic of obyek of problems fundamental. Determination of sample by chosening subyek really can express the population. To get data which is needed, is used by two data that are primary and secondary data. Primary data obtained with observation in field study directly, interview and kuesioner. Secondary obtained by studying literature, document, handing out, regulations and opinion from experience people related to problems fundamental. After getting needed data, data processed and analyse by using qualitative method.

Result which is get, indicate that protection of law to owner of Land Right Certificate prescribed by the regulations. There are difference of procedure in protection of law owner of certificate because of existence of collision to regulation. In determination of evidence appliance ownership of land right in District Court of Pekalongan have as according to regulation.

BAB I

LATAR BELAKANG

Tanah mempunyai peranan sangat penting dalam kehidupan manusia, karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah, baik tanah dalam arti ruang tanah dimanfaatkan sebagai tempat tinggal atau bermukim. Sedangkan tanah dalam arti kemampuan produktivitasnya dimanfaatkan sebagai sumber mata pencaharian, untuk mempertahankan hidup.

Dengan bertambah padatnya penduduk Indonesia dan bertambah lajunya pertumbuhan pembangunan Indonesia, tanah akan semakin banyak dibutuhkan manusia. Padahal persediaan tanah terbatas sehingga akan berpengaruh pada masalah pertanahan. Sebab semakin padat penduduk akan semakin meningkatnya harga tanah. Hal tersebut berakibat hak atas tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Kita sering mendengar adanya perselisihan perdata tentang kepemilikan sebidang tanah yang telah memiliki sertifikat sebagai tanda bukti atas tanah yang bersangkutan atau sengketa pemilikan tanah berupa sertifikat tanah berlawanan dengan (Surat Keterangan Milik Adat dan lain – lain)¹.

Mengingat besar dan pentingnya peranan hak – hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat ini, maka agar tanah mempunyai status hukum yang pasti diperlukan adanya landasan hukum yang mantap. Dalam rangka menuju terwujudnya kepastian hukum terhadap hak – hak atas tanah dilakukan melalui pendaftaran hak atas tanah. Adapun yang mendasari dilaksanakannya pendaftaran tanah tersebut

¹ A.P PARLINDUNGAN, Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999, Hal. 3

adalah Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok – Pokok Agraria (LN 1960 No. 104) yang berlaku sejak tanggal 24 September 1960.

Kepastian hukum merupakan cita – cita dari setiap manusia yang mempunyai ciri khas dibandingkan dengan makhluk hidup yang lainnya. Kepastian hukum sangat erat kaitannya dengan ciri khas manusia tersebut yaitu bahwa manusia sebagai makhluk sosial selalu ingin hidup bermasyarakat, sehingga kepastian hukum itu akan sangat bermanfaat bagi mereka untuk bertingkah laku dalam kehidupannya. Kepastian hukum yang mereka cita – cita kan adalah meliputi seluruh bidang yang mengatur tata kehidupannya².

Sebelum berlakunya UU No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria sebagai tanda bukti hak milik atas tanah hanya berupa Petuk Pajak. Mengenai perlunya diadakan pembaharuan Hukum Tanah dapat kita ketahui dari apa yang dinyatakan dalam Konsiderans “ Mengingat “ dan Penjelasan Umum UUPA pada tahun 1960, sebelum kita mulai menyelenggarakan Pembangunan Nasional. Dinyatakan dalam **Penjelasan Umum** :

“ Didalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa, mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang kita cita – citakan. Dalam pada itu hukum agraria yang berlaku sekarang ini, yang seharusnya merupakan salah, satu alat yang penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur tersebut, ternyata bahkan sebaliknya, dalam banyak hal justru merupakan penghambat dari pada tercapainya cita – cita di atas “.

² BOEDI HARSONO, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan, Djambatan, Jakarta, 1999, Hal. 20

Alasan utamanya dikemukakan dalam Penjelasan Umum tersebut :

- a. Hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun *berdasarkan tujuan dan sendi – sendi dari pemerintah jajahan*, dan sebagian lainnya lagi dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara didalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini.
- b. Sebagai akibat dari politik hukum pemerintah jajahan itu hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan – peraturan dari hukum adat disamping peraturan – peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat, hal mana selain menimbulkan pelbagai masalah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita – cita persatuan Bangsa.
- c. Bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan tidak menjamin *kepastian hukum*.

Setelah diundangkannya dan diberlakukannya UU No. 5 tahun 1960 yang dalam **Penjelasan Umum I** dinyatakan, bahwa **tujuan pokok UUPA** ialah :

1. Meletakkan dasar – dasar bagi *penyusunan hukum agraria nasional* yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar – dasar untuk mengadakan *kesatuan dan kesederhanaan* dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar – dasar untuk memberikan *kepastian hukum* mengenai hak – hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pasal 19 ayat (1) menentukan untuk kepastian hukum atas tanah perlu diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Indonesia, menurut ketentuan

Pasal 19 ayat (1) menentukan untuk kepastian hukum atas tanah perlu diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Karena pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan memerlukan :

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapa pun yang berkepentingan akan dengan mudah dapat mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak – hak, kewajiban serta larangan – larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak – hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan – ketentuan yang bersangkutan, serta hal – hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya³.

Salah satu tujuan yang hendak dicapai dengan berlakunya UUPA adalah meletakkan dasar – dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak – hak atas tanah bagi para pemiliknya. Sehubungan dengan itu, maka dalam pasal 19 ayat (1) UUPA telah menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang di atur oleh peraturan pemerintah.

Kemudian Pasal 19 ayat (2) menentukan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.

³ ENDANG SRI SHANTI, Diktat Hukum Agraria, Undip, Semarang.

- b. Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak atas tanah tersebut.
- c. Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 19 ayat (3) menentukan, bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria⁴.

Peraturan tentang pendaftaran tanah sebagai suatu prosedur untuk mendapatkan tanda bukti yang kuat hak – hak atas tanah (berupa sertifikat) adalah Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 (PP No. 24 tahun 1997), sebagai penyempurnaan dari PP No. 10 tahun 1961. Dengan demikian maka setiap pemegang hak milik atas tanah yang ingin memperoleh sertifikat tanah untuk menjamin kepastian hukum dan alat bukti yang kuat, diwajibkan mendaftarkan tanahnya menurut ketentuan PP No. 24 tahun 1997 tersebut.

Pendaftaran tanah yang dimaksud PP No. 24 tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerinah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan ruamh susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 adalah :

⁴ R. SUBEKTI, SIT, R TJITRO SUDIBIO, Kitab UU Hukum Perdata Dengan Tambahan UUPA, PRADNYA PARAMITA, Jakarta, 1994, Hal. 436

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk menyelenggarakan tertib administrasi.

Selanjutnya dalam Pasal 32 ayat (2) dinyatakan :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dari ketentuan pasal – pasal diatas dapat kita ketahui bahwa sertifikat tanah itu mempunyai arti dan peranan penting bagi pemegang yang bersangkutan, juga berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Dengan kata lain pemilik tanah yang mempunyai alat bukti kuat dengan status jelas akan dijamin kepastian hukumnya. Sehingga akan lebih mudah untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Demikian pula pihak lain yang akan berkepentingan terhadap tanah bersangkutan akan lebih mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya.

Akan tetapi meskipun sudah secara tegas diatur dalam UUPA dan PP No. 24 tahun 1997 bahwa untuk menjamin kepastian hukum tentang pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan, namun masih banyak masyarakat khususnya di daerah pedesaan yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertifikat alat kepemilikan tanah tersebut, karena tanah bersangkutan belum didaftarkan.

Di daerah pedesaan masih banyak warga yang memiliki tanah dengan alat bukti hanya berupa Petuk Pajak atau Girik atau Ketitir yang sebenarnya bukan merupakan alat bukti pemilikan tanah, tetapi hanya sebagai petunjuk yang kuat tentang pemilikan tanah. Menurut Boedi Harsono. hal tersebut disebabkan karena :

“ Di lingkungan masyarakat pedesaan dengan wilayah yang tidak luas dan dengan jumlah warga yang tidak besar, belum adanya penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam kehidupan sehari – hari tidak terasa sebagai suatu kekurangan. Karena dalam lingkungan yang terbatas luas wilayah dan jumlah penduduknya itu pada kenyataannya orang saling mengetahui tanah yang dipunyai sesama warga. Pada umumnya merupakan tanah hak milik adat jual beli tanah dan pengambilan kredit pada bank dengan penunjukkan tanah sebagai agunan, bukanlah kejadian sehari – hari, yang jika dilakukan juga akan diketahui oleh sesama warga, paling tidak oleh Kepala Desa. “Orang luar “ pun yang memerlukan keterangan dengan mudah dapat memperolehnya dari Kepala Desa⁵.

Dalam penulisan tesis ini penulis membatasi pada permasalahan tentang PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI TENTANG KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DI PENGADILAN NEGERI PEKALONGAN).

⁵ BOEDI HARSONO, OPCIT, Hal. 63

PERUMUSAN MASALAH

Untuk memperoleh gambaran yang jelas dan agar lebih terarah maka penulis membatasi permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana penentuan alat bukti pemilikan Hak Atas Tanah ?
2. Bagaimana kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah dalam suatu sengketa ?

TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui penentuan alat bukti pemilikan Hak Atas Tanah.
2. Untuk mengetahui kekuatan hukum sertifikat Hak Atas Tanah dalam suatu sengketa.

KEGUNAAN PENELITIAN

1. Manfaat praktis, diharapkan hasil penelitian ini akan memberi sumbangan pengetahuan dan pemahaman terhadap masyarakat maupun para pengambil kebijakan dalam rangka penyelesaian masalah pertanahan untuk perencanaan atau penerapan hukum sesuai dengan kompetensinya.
2. Manfaat teoritis, diharapkan hasil penelitian dapat memberikan kontribusi bagi perbendaharaan tentang pengembangan teori dalam ilmu hukum khususnya hukum agraria menyangkut perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. DASAR HUKUM_x PENDAFTARAN TANAH.

Pengertian pendafaran tanah dalam Pasal 1 PP No. 24 tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus – menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya.

Salah satu tujuan dari UUPA adalah untuk menjamin kepastian hukum. Untuk dapat mewujudkan tujuan tersebut UUPA telah mengatur pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 19 yang berbunyi :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerinah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini menjadi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut.
 - c. Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 19 UUPA tersebut merupakan dasar hukum bagi pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah. Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut di atas

merupakan ketentuan yang ditujukan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Selain Pasal 19 UUPA yang menjadi dasar hukum bagi pendaftaran tanah juga ada Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 yang merupakan dasar hukum bagi pendaftaran tanah yang dilakukan secara individual / perorangan dengan status tanah Hak milik, Pasal 32 merupakan dasar hukum kewajiban mendaftarkan tanah Hak Guna Usaha, dan Pasal 38 merupakan dasar mendaftarkan tanah dan harus dilaksanakan yaitu kewajiban mendaftarkan tanah Hak Guna Bangunan.

B. TUJUAN PENDAFTARAN TANAH.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun kepastian hukum yang dimaksud adalah meliputi :

1. Kepastian mengenai orang / badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.

2. Kepastian mengenai letak tanah, batas – batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas – batas dan lebar serta panjang tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Oleh karena itu data yang disimpan di Kantor Pertanahan baik tentang subyek ataupun obyek hak atas tanah disusun sedemikian rupa agar di kemudian hari dapat memudahkan siapapun yang ingin melihat data – data tersebut.

C. AZAS PENDAFTARAN TANAH.

Menurut Pasal 2 PP No. 24 / 97 bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan pada :

1. Asas sederhana, yang maksudnya agar ketentuan – ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak – pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada atau sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak – pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4. Asas mutakhir, maksudnya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan – perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka⁶.

D. SISTEM PENDAFTARAN TANAH.

Ada dua sistem pendaftaran tanah, yaitu *sistem pendaftaran akta* (“ registration of deeds “) dan *sistem pendaftaran hak* (“ registration of titles “ , title dalam arti hak).

Sistem pendaftaran tanah memperlakukan : apa yang didaftarkan, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya.

Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan : perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan⁷.

Dalam sistem pendaftaran akta, akta – akta itulah yang didaftarkan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam sistem pendaftaran akta PPT bersikap

⁶ Ibid, Hal. 47

⁷ ibid, Hal. 74

passif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar⁸.

Dalam sistem pendaftaran hak pun setiap penciptaan hak baru dan perbuatan – perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan – perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya.

Untuk pendaftaran hak dan perubahan – perubahannya yang terjadi kemudian disediakan suatu daftar – isian, yaitu dalam bahasa Inggris disebut register. Dalam penyelenggaraan tanah di Indonesia menurut PP 10 / 1961, disebut buku – tanah (Pasal 10).

Sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertifikat, yang merupakan salinan register. (“ Certificate of title “). Dalam pendaftaran menurut PP 24 / 1997 sertifikat hak tanah terdiri atas salinan buku – tanah dan surat – ukur yang dijilidkan menjadi satu dalam sampul dokumen. (Pasal 13).

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (registration of titles) sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP 10 / 1961. Bukan sistem pendaftaran akta. Hal ini tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai tanda bukti yang didaftar. Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang

⁸ Ibid, Hal. 79

bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukaan dalam buku tanah serta pencatatan pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut PP 24/1997 ini (Pasal 29). Menurut Pasal 31 untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertifikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah⁹.

E. SISTEM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH.

Pada garis besarnya dikenal dua *sistem publikasi*, yaitu *sistem publikasi positif* dan *sistem publikasi negatif*. *Sistem publikasi positif* selalu menggunakan *sistem pendaftaran hak*. Sehingga ada *Register* atau *buku tanah* sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan *sertifikat hak* sebagai suara tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. (“ *Title by registration* “ , “ *The Register is everything* “)¹⁰.

Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak, pemegang hak yang sebenarnya menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang memindahkan hak bersangkutan kepada pembeli. Dalam keadaan tertentu ia hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada Negara.

⁹ Ibid, Hal. 463

¹⁰ Ibid, Hal. 80

Dalam *sistem publikasi negatif* bukan pendaftaran, tetapi *sahnya perbuatan hukum* yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikin orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru¹¹.

Dalam sistem ini berlaku asas yang kenal sebagai *nemo plus juris*. Asas ini berasal dari Hukum Romawi yang lengkapnya : “ *nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet* “. Orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan, bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya¹².

Sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Pasal 23 (2), Pasal 32 (2) dan Pasal 38 ayat 2 UUPA. Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun dalam Pasal 32 (1) diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan persyaratan pengertian berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data dalam surat ukur

¹¹ Ibid, Hal. 81

¹² Ibid, Hal. 82

dan buku tanah bersangkutan. Hal ini berarti demikian dijelaskan dalam penjelasan ayat tersebut bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari – hari maupun dalam berpekerja di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam surat ukur tanah dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah. Data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah itu mempunyai sifat terbuka untuk umum, hingga pihak yang berkepentingan berhak mencocokkan data yang tercantum dalam sertifikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di kantor pertanahan. Menurut PP 24/97 surat ukur merupakan dokumen yang mandiri disamping peta pendaftaran. Surat ukur memuat data fisik bidang tanah hak yang bersangkutan¹³.

F. PENENTUAN ALAT BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH.

Dibandingkan dengan pengaturan mengenai cara pembuktian adanya hak baru maupun hak lama untuk kepentingan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam PP No. 10 tahun 1961 maka Pengaturan Penentuan alat – alat bukti untuk menentukan adanya hak atas tanah baik hak yang baru ataupun hak yang lama jauh lebih jelas, tegas dan memberikan kepastian (dalam arti relatif) bagi pemilik hak yang bermaksud mendaftarkan haknya tersebut dalam upayanya mengumpulkan bukti – bukti yang ia miliki / harus miliki / butuhkan untuk kepentingan pendaftaran haknya tersebut.

¹³ Ibid, Hal. 463

Kejelasan dan ketegasan tersebut didapatkan dalam Pasal 23 yang menentukan untuk keperluan pendaftaran hak.

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
 - 1). Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
 - 2). Asli akta PPAT yang memuat pembenaran hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah hak milik.
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
- c. Tanah Wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf (yaitu akta / ikrar wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud dalam peraturan pemerintah No. 28 tahun 1977, tentang Perwakafan tanah milik).

Pendaftaran pertama tanah wakaf adalah ditinjau dari sudut objeknya sebagai tanah wakaf meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah milik, tentunya pendaftaran tanah hak milik tersebut dihapus.

- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan individual atas suatu satuan rumah susun tertentu yang meliputi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hak bersama atas apa yang disebut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tempat bangunan rumah susun itu didirikan.

Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan berdasarkan akta pemisahan yang menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan beberapa bagian proposal pemiliknya atas benda – benda yang dihaki bersama tersebut. Yang dimaksud dengan akte pemisahan adalah akte pemisahan sebagaimana dimaksudkan dalam undang – undang No. 16 tahun 1985 tentang rumah susun – vide Pasal 7 ayat 3.

- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan akta pemberian hak tanggungan adalah akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang – undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah – Akta PPAT.

Ditinjau dari Hukum Pembuktian yang berlaku di Indonesia sebagaimana tertera dalam Kitab Undang – undang Hukum Perdata maupun HIR – Regelemen Hukum Acara Indonesia maka Penentuan alat – alat bukti tersebut dalam Pasal 23 PP No. 24 tahun 1977 sudah maksimal karena alat – alat bukti tersebut merupakan bukti otentik yang sempurna / cukup disini adalah cukup untuk membuktikan adanya hak yang terkandung dalam bukti surat tersebut sehingga orang yang namanya tercantum dalam surat bukti tersebut tidak perlu mengajukan bukti lain, tentu tetap ada kewajiban dari pihak penilai yaitu Kepala Kantor Pertanahan untuk meneliti apakah Pejabat yang menerbitkan surat bukti tersebut benar Pejabat yang berwenang dan bahwa peraturan hukum yang dijadikan dasar penerbitan surat tersebut pada saat itu masih berlaku¹⁴.

¹⁴ ELIYANA, Legality, UMM, 1998, Hal. 11

Untuk keperluan pendaftaran hak lama cara pembuktian adanya hak tersebut dan penentuan alat – alat buktinya ditentukan dalam Pasal 24 PP No. 24 tahun 1997 menentukan :

Ayat 1.

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak – hak lama dibuktikan dengan alat – alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti – bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak – hak pihak lain yang membebaninya.

Penjelasan:

Ayat 1 :

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih bukti peralihan hak berturut – turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukannya pembukuan hak.

Alat – alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa :

- a. Grosse Akta eigendom yang diterbitkan berdasarkan over schrijj vings ordonantie (staatsblad 1834 – 27) yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversikan menjadi hak milik.
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan over schrijj vings ordonantie (staatsblad 1834 – 27) sejak berlakunya sampai tanggal

- pendaftaran tanah dilaksanakan menurut peraturan pemerintah No. 10 1961 di daerah yang bersangkutan atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan atau
 - d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Menteri Agraria tahun 1959 atau
 - e. Surat Keputusan Pemerintah hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya atau
 - f. Akta Pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala adat / Kepala Desa / kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya peraturan pemerintah ini atau
 - g. Akta Pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan atau
 - h. Akta ikrar wakaf / surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan peraturan pemerintah No. 28 tahun 1977 atau
 - i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan atau
 - j. Surat penunjukkan atau pembelian kaveling tanah pengganti, tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah atau
 - k. Petuk Pajak Bumi / Landrente, girik, pipil, kekitir dan verponding Indonesia, sebelum berlakunya PP No. 10 tahun 1961 atau

- l. Surat Keterangan Riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau
- m. Lain – lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, pasal IV dan Pasal VII ketentuan 0 ketentuan konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

G. KEPASTIAN HUKUM DARI SERTIFIKAT.

Pendaftaran tanah / pendaftaran hak atas tanah bertujuan untuk mewujudkan adanya kepastian hukum terhadap pemegang hak – hak atas tanah sebagaimana dicita – citakan oleh Pembuat Undang – undang Pokok Agraria (UUPA). Hal yang demikian ini dapat kita ketahui dalam Pasal 19 Undang – undang Pokok Agraria.

Akibat hukum dari pendaftaran tanah / pendaftaran hak atas tanah adalah diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemilikan hak atas tanah¹⁵.

¹⁵ BACHTIAR EFFENDIE, Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan – Peraturan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung, 1993. Hal. 71

Sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting dalam pemilikan hak yang bersangkutan, yang dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan atau juga dapat pula berfungsi sebagai jaminan pelunasan suatu hutang pada Bank Pemerintah atau Bank Swasta.

Sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat atas pemilikan hak suatu bidang tanah. Karena Indonesia menganut sistem negatif yang mengandung unsur positif maka kata “ kuat “ di disini bukan berarti mutlak yang berarti bahwa sertifikat tanah tersebut masih mungkin dibatalkan / dicabut sepanjang ada pembuktian yang sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertifikat tanah tersebut. Dengan demikian sertifikat tanah bukanlah satu – satunya surat bukti pemilikan hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi bukti – bukti lain tentang pemilikan hak atas tanah antara lain zegel tanah. Hal ini sesuai dengan pendapat Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 18 September 1975 No. 459 K / Sip / 1975 yang menegaskan bahwa :

Mengingat stelsel negatif tentang register / pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (seperti halnya dapam perkara ini).

Dengan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, yang merupakan salah satu sumber hukum formal, dengan demikian sertifikat tanah bukanlah alat bukti satu – satunya / tidak tergoyahkan, oleh karena itu harus dinilai tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak. Dan untuk membuktikan bahwa data yang ada

/ tercantum dalam sertifikat itu benar, harus dibuktikan dengan alat bukti lain yang menjadi dasar / alas hak penerbitan sertifikat tanah yang bersangkutan.

Dengan dikeluarkannya sertifikat tanah akan menjamin kepastian hukum pemegang hak atas tanah, karena sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Dengan diberikannya surat tanda bukti hak yang berupa sertifikat tanah tersebut, maka para pemegang hak akan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan.

Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui keputusannya tanggal 5 September 1973 Nomor Register 716 K / Sip / 1973 dalam kaidah hukumnya menyebutkan bahwa :

Pengeluaran / pencabutan dan pembatalan surat sertifikat adalah semata – mata wewenang dari Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan penggugat – penggugat mengenai pencabutan / pembatalan sertifikat tidak dapat diterima.

Dengan melihat keputusan Mahkamah Agung di atas, maka yang berwenang untuk mengeluarkan / mencabut dan membatalkan sertifikat tanah adalah Instansi Agraria dan bukannya Pengadilan Negeri. Pengadilan Negeri hanyalah berwenang untuk menilai siapakah yang berhak (siapakah pemilik tanah) yang sebenarnya yang menjadi obyek terbitnya sertifikat tersebut.

Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) bahwa :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak yang merasa mempunyai hak atas

tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pasal 32 (2) tadi disertai penjelasan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraanya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Didalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif yang murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 (2) huruf c UUPA, bahwa surat bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA, bahwa pendaftaran sebagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan – ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini. Tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat 2 ini.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang kepada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai

tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kelemahan sistem negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan *acquisitive verjaring*, yaitu orang yang menguasai tanah hak bigendom kepunyaan orang lain dengan itikad baik selama 20 – 30 tahun dapat menjadi *eigenaarnya* berdasarkan Pasal 1956 dan 1963 KUH Perdata¹⁶. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut. Hukum adat untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah tersebut menggunakan yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini¹⁷.

Hak milik yang berpindah kepada pihak lain selama 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat yang merupakan tanda buktinya. Ketentuan dalam Pasal 23 (2) pun berlaku bagi pihak penerima hak itu, juga terhitung sejak diterbitkannya sertifikat. Jadi bukan sejak terjadinya pemindahan hak. Dalam hal sesudah lampau jangka waktu 5 tahun terjadi pemindahan hak. Penerima hak juga tidak dapat diganggu – gugat oleh pihak yang sejak 5 tahun tersebut sudah

¹⁶ Ibid, Hal. 465

¹⁷ Ibid, Hal. 5

kehilangan haknya berdasarkan Pasal 32 (2)¹⁸. Penguasaan selanjutnya juga dilindungi oleh hukum terhadap gugatan pihak lain dari pada pihak yang sudah kehilangan haknya itu, jika perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan dilakukan dengan itikad baik, sesuai ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan sertifikat yang merupakan alat pembuktian yang kuat dan diikuti dengan pendaftarannya. Selain itikad baik mempunyai bobot penilaian yang tinggi dalam hukum, khususnya hukum adat yang merupakan dasar hukum tanah nasional kita, penerima hak yang menguasai tanahnya, masih selalu dapat mendalilkan berlakunya lembaga *rechtsverwerking*, yang sebagai lembaganya hukum adat masih tetap berlaku disamping Pasal 32 (2). Didalam kasus – kasus konkret sudah barang tentu hakimlah yang wajib menimbang – nimbang berat ringannya bobot kepentingan pihak – pihak yang berperkara.

Berbagai Putusan Mahkamah Agung menunjukkan adanya lembaga tersebut dan cara bagaimana menerapkannya : tgl. 10 – 1 – 1957 nomor 210 / K / Sip / 1955, tgl. 24 – 9 – 1958 nomor 329 / K / Sip / 1957, dan tgl. 26 – 11 – 1958 nomor 361 / K / Sip / 1958, tgl. 7 – 3 – 1959 nomor 70 / K / Sip / 1959. dinyatakan dalam putusan – putusan tersebut:

Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena para penggugat dengan mendiamkan soalnya sampai 25 tahun, harus dianggap menghilangkan haknya (rechtsverwerking). Mahkamah Agung berpendapat, bahwa pembeli sawah kini patut diperlindungi, oleh karena dapat dianggap, bahwa ia adalah beritikad baik dalam membeli sawah itu

¹⁸ Ibid, Hal. 468

dari seorang ahli waris dari almarhumah pemilik sawah (Putusan nomor 210 / K / Sip / 1955).

Pengadilan Tinggi yang mempergunakan alat – hukum pelapasan hak (*rechtsverwerking*) tanpa semau dari pihak tergugat (*secara ambtshalve*), adalah melanggar tata – tertib dalam Hukum Acara (*proces – orde*), maka putusannya yang berdasar atas pelepasan hak itu, harus dibatalkan (Putusan nomor 361 / K / Sip / 1958)¹⁹.

Mahkamah Agung dapat menyetujui pendapat *judex facti*, yakni, bahwa, walaupun si penggugat asli yang masih dibawah umur, adalah yang berhak atas sawah itu, tetapi ibunya yang berkewajiban sebagai wali untuk memelihara hak si penggugat asli dengan tidak bertindak sama sekali sehingga tanah tersebut dapat dikuasai oleh tergugat asli selama lebih kurang 18 tahun, dan karena kelalaian itu atas dasar penganggapan melepaskan hak (*rechtsverwerking*) penggugat – asli dianggap telah melepaskan hak atas tanah sengketa (Putusan nomor 239 / K. / Sip / 1957).

Suatu tangkisan kadaluwarsa dalam perkara perdata tentang tanah, ditolak dengan alasan, bahwa penggugat telah berulang kali minta dari tergugat, untuk menyerahkan tanah itu kepada penggugat, hal mana berarti kadaluwarsa itu sudah bertahan (“ *gestuit* ”) (Putusan nomor 70 / K / Sip / 1959).

Putusan Mahkamah Agung tanggal 24 September 1958 no. 329 / K / Aip / 1957 :

¹⁹ Majalah Hukum Dan Masyarakat, 1961 No. 3

“ Bahwa berdasarkan kelaziman dalam adat yang berlaku diwilayah Padang Lawas, sawah yang ditinggalkan 5 tahun berturut – turut dianggap kembali menjadi tanah kosong, sehingga penguasaannya oleh orang lain sesudah berlangsungnya masa 5 tahun adalah sah, jika tanah itu diperoleh dari yang berhak memberikannya²⁰.

²⁰ SOEBEKTI TAMARA, 1961, Kumpulan Putusan Mahkamah Agung mengenai Hukum Adat, Gunung Agung, Jakarta, Hal. 222

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Di dalam dunia penelitian termasuk Penelitian Hukum, dikenal berbagai macam / jenis dan tipe penelitian. Terjadinya perbedaan jenis penelitian itu berdasarkan sudut pandang dan cara meninjaunya, dan pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum dapat ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan serta dari sudut disiplin ilmu. Penentuan jenis / macam penelitian dipandang penting karena ada kaitan erat antara jenis penelitian itu dengan sistematika dan metode serta analisa data yang harus dilakukan untuk setiap penelitian. Hal demikian perlu dilakukan guna mencapai nilai validitas data yang tinggi, baik data yang dikumpulkan maupun hasil akhir penelitian yang dilakukan²¹.

Menurut asal katanya, “ metodologi “ berasal dari kata “ metodos “ dan “ logos “, yang berarti “ jalan ke “, dengan demikian penggunaan kata metodologi penelitian penulis dimaksudkan bahwa dalam melaksanakan penelitian ini penulis menggunakan suatu jalan atau tata cara tertentu yang sistematis dan konsisten. Menurut Soerjono Soekamto, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan kontruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten²².

Dengan demikian inti dari metodologi dalam setiap penelitian hukum adalah menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum harus dilakukan. Disini penulis menentukan metode pendekatan yang akan digunakan,

²¹ WALUYO B, SH. Penelitian Hukum Dalam Praktek, Jakarta, Sinar Grafika, 1991, Hal. 7

²² SOERJONO SOEKAMTO, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta, UI Press, 1986, Hal. 4

spesifikasi / tipe penelitian yang dilakukan, metode populasi dan sampling, bagaimana pengumpulan data akan dilakukan serta analisis data yang dipergunakan.

A. Metode Pendekatan

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yaitu menggunakan norma – norma hukum yang bersifat menjelaskan dengan cara meneliti dan membahas peraturan – peraturan hukum yang berlaku saat ini. Lebih ditekankan pada studi normatif perundang – undangan mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah, untuk melihat bagaimana penerapan / pelaksanaannya melalui suatu penelitian lapangan yang dilakukan dengan pengamatan (observasi) langsung dan wawancara, sehingga diperoleh kejelasan tentang hal yang diteliti.

Pada penelitian hukum sosiologis atau empiris, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, sebagaimana diatas, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan atau terhadap masyarakat. Dikatakan sebagai data primer karena yang hendak diteliti adalah perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah²³.

Metode pendekatan diatas digunakan karena mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berhubungan dengan perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah, yang mencakup bidang yuridis yaitu peraturan – peraturan perundangan yang mengatur tata cara pelaksanaannya.

²³ Ibid, Hal. 51 - 52

B. Spesifikasi Penelitian

Pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum ditinjau dari segi sifat. Suatu penelitian dapat dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu :

- Penelitian Eksploratios, adalah penelitian penjelajahan, mencari keterangan penjelasan dan data mengenai hal – hal yang belum diketahui.
- Penelitian Deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan menuliskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu.
- Penelitian Eksplanatoris, suatu penelitian yang menerangkan, memperkuat dan menguji dan bahkan menolak suatu teori atau hipotesa – hipotesa serta terhadap hasil penelitian yang ada²⁴.

Pada penulisan tesis ini spesifikasi atau jenis penelitian yang penulis gunakan adalah deskriptif (Analitis), yaitu penelitian yang sifat dan tujuannya adalah memberikan deskripsi tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah, serta menganalisa secara sistematis untuk mendapat data atau informasi mengenai pelaksanaannya.

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Pekalongan, di Kantor Pertanahan Pekalongan, Pengadilan Negeri Pekalongan.

D. Populasi, Tehnik Sampling dan Sampel

Populasi dari penelitian ini adalah 3 kasus dalam 2 tahun terakhir (2000 – 2002). Sedangkan yang menjadi responden dari penelitian ini adalah :

²⁴ Ibid, Hal. 7 - 9

1. Kepala pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadia Tingkat II Pekalongan.
2. Hakim pengadilan negeri Pekalongan 3 Orang.
3. Pengacara 2 Orang.

Penelitian ini berkaitan dengan perlindungan terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah. Untuk memperoleh data dan keterangan yang berhubungan dengan pelaksanaannya penulis melakukan survei kelapangan dengan terlebih dahulu menentukan, populasi, sampel dan wilayah penelitian yang akan diteliti.

Populasi atau universe adalah seluruh obyek atau individu, atau gejala atau kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti²⁵. Adapun populasi dari penelitian ini adalah unit yang ada sangkut pautnya dengan masalah sengketa tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah di pengadilan negeri Pekalongan. Metode sampling dalam penelitian ini didasarkan pada teknik purposive sampling yaitu teknik pengambilan sampel yang benar – benar dapat mencerminkan penarikan populasi²⁶.

Dalam suatu penelitian sebenarnya tidak perlu untuk meneliti semua obyek, semua gejala, semua individu, semua kejadian atau semua unit tersebut untuk dapat memberi gambaran yang tepat dan benar mengenai keadaan populasi itu. Tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel. Cara demikian ini biasanya disebut metode induksi²⁷. Jadi dapat disimpulkan bahwa sampel haruslah merupakan suatu bagian yang representatif dari sebuah

²⁵ SOEMITRO RONNY, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Jakarta, Ghaia Indoneisa, 1990, Hal. 44

²⁶ Ibid, Hal. 51

²⁷ Ibid, Hal. 52

populasi. Oleh karena itu dalam suatu penelitian pengambilan sampel haruslah dilakukan dengan benar, jika tidak maka sampel yang diambil bukanlah suatu bagian yang representatif dari populasi dan kesimpulan yang diperoleh tidak akan dapat digeneralisasikan pada populasi yang diteliti.

Penarikan sampel bertujuan, dilakukan dengan cara mengambil subyek dengan memenuhi syarat – syarat sebagai berikut :

- a. Harus didasarkan pada ciri – ciri, sifat – sifat, atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri – ciri utama populasi.
- b. Penentuan karakteristik populasi dilakukan dengan teliti.
- c. Sampel benar – benar merupakan subyek yang paling mengandung ciri – ciri yang terdapat pada populasi²⁸.

E. Tehnik Pengumpulan Data

Dalam suatu penelitian, termasuk penelitian hukum pengumpulan data merupakan salah satu tahapan dalam proses penelitian dan sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan fenomena yang akan diteliti. Dari data yang diperoleh kita mendapatkan gambaran yang jelas tentang obyek yang akan diteliti, sehingga akan membantu kita untuk menarik suatu kesimpulan dari obyek atau fenomena yang akan diteliti. Semakin tinggi validitas suatu data, akan semakin dekat pada kebenaran atau kenyataan setiap kesimpulan yang akan dipaparkan.

Untuk menghantarkan penulis memperoleh gambaran tentang fenomena yang diteliti hingga pada penarikan suatu kesimpulan, maka penulis

²⁸ Ibid, Hal. 53

juga tidak mungkin terlepas dari kebutuhan akan data yang valid. Data yang valid tidaklah diperoleh begitu saja, melainkan harus mempergunakan suatu teknik tertentu. Disini penulis bermaksud menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

1. Metode Pengumpulan Data Primer.

a. Observasi Langsung

Merupakan suatu teknik pengumpulan data di mana peneliti melakukan pengamatan dan pencatatan data – data yang akan diteliti sesuai dengan kenyataan yang akan terjadi tentang perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah.

Dalam melakukan pengamatan ini, peneliti tidak terlibat secara langsung, sehingga akan terbebas dari suatu praduga dan keterlibatan emisional, sehingga data yang diperoleh bersifat obyektif.

b. Wawancara Langsung

Selama ini metode wawancara seringkali dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan. Dianggap efektif oleh karena interviewer dapat bertatap muka langsung dengan responden. Untuk menanyakan perihal pribadi responden, fakta – fakta yang ada dan pendapat (opinion) maupun persepsi diri responden dan bahkan saran – saran responden²⁹.

Dalam melakukan wawancara ini, penelitian menggunakan teknik wawancara terarah (directive interview) yaitu peneliti terlebih dahulu merencanakan pelaksanaan wawancara. Wawancara dilakukan

²⁹ WALUYO BAMBANG, OPCIT, Hal. 51

berdasarkan suatu daftar pertanyaan yang telah disiapkan terlebih dahulu. Pertanyaan disusun terbatas pada aspek – aspek dari masalah yang akan diteliti.

Dengan teknik wawancara ini, peneliti akan memperoleh data sesuai dengan keinginan dan permasalahan yang akan dibahas.

2. Metode Pengumpulan Data Sekunder.

Studi Kepustakaan

Studi pustaka merupakan suatu metode pengumpulan data yang akan dilakukan dengan cara membaca bahan – bahan hukum yang ada relevansinya dengan topik pembahasan atau masalah yang sedang diteliti, baik bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Data teoritis yang diperoleh melalui studi kepustakaan ini dimaksudkan untuk lebih menetapkan kebenaran data atau informasi yang diperoleh ditempat penelitian, sehingga kebenaran tulisan memiliki validitas yang tinggi. Lebih lanjut, bahwa studi komparatif antara data yang diperoleh dalam penelitian dengan bahan teoritis studi pustaka adalah merupakan suatu kegiatan analisa.

Berbeda dengan bidang – bidang non – hukum, bahan pustaka di bidang hukum dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi 3 golongan, yakni : bahan hukum primer, sekunder dan tersier³⁰.

Untuk lebih jelasnya didalam membahas data sekunder ini penulis akan menerangkan data sekunder yang dipergunakan adalah sebagai berikut :

³⁰ SOEKANTO & SRI MAMUDJI, Penelitian Hukum Normatif, Jakarta, PT. Grafindo Persada, 1994, Hal. 33

1. Bahan hukum primair :

- Peraturan perundang – undangan yang mengatur masalah pertanahan.

2. Bahan hukum sekundair :

- Buku – buku, yang ada hubungannya dengan hal – hal yang dibahas dalam penelitian ini, yang membantu dan mengarahkan penulis dalam proses kerangka berpikir.

3. Bahan hukum tersier, terdiri dari :

- a. Kamus hukum.
- b. Kamus umum bahasa Indonesia.
- c. Pedoman Ejaan Yang Disempurnakan.

F. Tehnik Analisa Data.

Adapun spesifikasi atau jenis penelitian ini adalah jenis penelitian deskriptif, dengan pengertian bahwa data – data yang dihasilkan akan memberikan gambaran yang sesuai dengan kenyataan yang ada. Untuk memperoleh gambaran yang dimaksud maka peneliti mengumpulkan data yang bersifat kualitatif, karena data yang dikumpulkan hanya sedikit dan data tersebut tidak dapat diklasifikasikan.

Untuk menganalisa data yang bersifat kualitatif ini maka peneliti mempergunakan analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh dipilih dan disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mendapatkan deskripsi tentang perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah, untuk selanjutnya disusun sebagai karya ilmiah dalam bentuk tesis.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini terbagi dalam lima bab, masing – masing bab tidak dapat dipisah – pisahkan karena memiliki keterkaitan antara bab satu dengan bab yang lainnya. Sistematika ini dimaksudkan agar dalam penulisan ini dapat terarah dan sistematis.

Gambaran yang lebih jelas dalam penelitian ini dapat dilihat dalam setiap bab – babnya yang antara lain :

Bab I berisi pendahuluan yang terdiri dari 4 sub bab yaitu latar belakang, perumusan masalah, dan tujuan penelitian.

Alasan pemilihan judul menguraikan tentang hal – hal yang menjadi alasan penulis mengambil judul perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah (studi tentang kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah di Pengadilan Negeri Pekalongan).

Pembatasan masalah berisi uraian tentang batasan penulisan ini yaitu hanya pada permasalahan yang menyangkut perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah di Kota Pekalongan.

Perumusan masalah berisi tentang permasalahan yang akan diketengahkan yaitu bagaimana penentuan alat bukti pemilikan hak atas tanah dan bagaimana kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah dalam sengketa. Hukum.

Tujuan dan kegunaan penelitian berisi tentang tujuan dari diadakannya penelitian dan kegunaan yang diharapkan dari penulis dari penulisan ini.

Bab II berisi tujuan pustaka yang terdiri dari 7 sub bab yaitu dasar hukum pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, azas pendaftaran tanah,

sistem pendaftaran tanah, sistem publikasi pendaftaran tanah, kepastian hukum sertifikat dan pentuan alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

Bab III berisi metode penelitian yang terdiri dari 7 sub bab yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, lokasi penelitian, tehnik sampling dan sampel atau populasi, tehnik pengumpulan data, tehnik analisis data dan sistematika penulisan.

Metode pendekatan menguraikan metode yang dipergunakan dalam melakukan penelitian yaitu metode pendekatan yuridis empiris.

Spesifikasi penelitian berisi tentang spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penulisan yaitu deskriptif.

Lokasi penelitian berisi tentang lokasi penelitian yang digunakan dalam penulisan ini yaitu Kota Pekalongan.

Metode populasi tehnik sampling dan sampel menguraikan penentuan sampel dalam penelitian ini yaitu 3 kasus dalam 2 (dua) tahun terakhir data yaitu secara kualitatif.

Tekhnik pengumpulan data menguraikan teknis yang penulis lakukan dalam pengumpulan data primer dan sekunder yaitu dengan wawancara.

Tekhnik analisis data menguraikan teknis penulis menganalisis suatu data yaitu secara kualitatif.

Bab IV berisi hasil penelitian dan pembahasan yang terdiri dari 3 sub bab yaitu tinjauan umum daerah penelitian, penentuan alat bukti kepemilikan hak atas tanah, kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah dalam suatu sengketa.

Gambaran umum daerah penelitian menguraikan tentang luas dan keadaan tanah, jumlah penduduk, mata pencaharian dan tingkat pendidikan warga masyarakat.

Penentuan alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Menguraikan tentang penentuan alat bukti pemilikan hak atas tanah.

Kekuatan hukum sertifikat menguraikan tentang bagaimana kekuatan pembuktian sertifikat sebagai alat bukti.

Bab V berisi penutup yang terdiri dari 2 sub bab yaitu kesimpulan dan saran. Kesimpulan yang penulis kemukakan diambil dari hasil penelitian dan pembahasan. Saran – saran yang dapat penulis kemukakan dari hasil – hasil penelitian dan pembahasan berisi tentang saran yang dapat penulis berikan untuk menjadi bahan pemikiran bagi semua pihak.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. GAMBARAN UMUM WILAYAH KOTA PEKALONGAN

1. Keadaan Daerah.

Kota Pekalongan terdiri dari dua (2) kecamatan yaitu kecamatan Pekalongan Timur dan Pekalongan Barat dengan batas – batas wilayah sebagai berikut :

Utara : Kedungwuni
Selatan : Batang
Timur : Laut
Barat : Wiradesa

Luas wilayah kota pekalongan yang diperoleh dari data statistik adalah 3614,58 HA, 1752 HA merupakan tanah sawah dan sisanya untuk bangunan dan pekarangan.

Tabel Penggunaan Tanah dikota Pekalongan.

No.	Penggunaan Tanah	Luas
1	Bangunan + Pekarangan	613,15
2	Sawah	1752,00
3	Ladang	31,22
4	Lapangan	43,18
5	Kolam	24,68
6	Kuburan	49,77
7	Perkebunan	95,70
8	Lain – lain	4,88
J u m l a h		3614,58

Sumber : Data Statistik BPS tahun 2001 / 2002.

2. Jumlah Penduduk.

Jumlah penduduk dikota Pekalongan pada akhir tahun 2000 sebanyak 4782 orang. Banyaknya penduduk di wilayah Pekalongan menurut pendidikannya dapat dilihat dari tabel sebagai berikut :

No.	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1	Sarjana	862
2	SMU	2056
3	SMP	1232
4	SD	510
5	Tidak Sekolah	122
Jumlah		4782

B. PENENTUAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di kantor Pengadilan Negeri Pekalongan, pengacara & BPN kota Pekalongan. Para responden dari para hakim tidak ingin disebutkan identitasnya maka hanya akan disebut Hakim I, II, dan III.

Bahwa dari hasil wawancara dari responden adalah alat bukti tertulis yang ada pada penjelasan Pasal 24 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 berupa:

- Grosse Akta eigendom yang diterbitkan berdasarkan over schrijj vings ordonantie (staatsblad 1834 – 27) yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversikan menjadi hak milik.
- Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan over schrijj vings ordonantie (staatsblad 1834 – 27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut peraturan pemerintah No. 10 1961 di daerah yang bersangkutan.
- Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan.

- d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Menteri Agraria tahun 1959.
- e. Surat Keputusan Pemerintah hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya.
- f. Akta Pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya peraturan pemerintah ini.
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan.
- h. Akta ikrar wakaf atau surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan peraturan pemerintah No. 28 tahun 1977.
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan.
- j. Surat penunjukkan atau pembelian kaveling tanah pengganti, tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
- k. Petuk Pajak Bumi atau Landrente, girik, pipil, kekitir dan verponding Indonesia, sebelum berlakunya PP No. 10 tahun 1961.
- l. Surat Keterangan Riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.
- m. Lain – lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal IV dan Pasal VII ketentuan – ketentuan konversi UUPA.

Alat bukti tersebut dalam sub a sampai dengan e merupakan bukti surat otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna atau cukup. Mengenai alat bukti tersebut sub g di kalangan para Hakim terdapat 2 aliran pendapat :

Mereka yang berpendapat atau bersandar pada hukum adat sebagai dasar Undang – Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960.

Bahwa Jual beli tanah yang dilakukan secara kontan atau tunai rieel dan terang adalah sah meskipun jual beli tersebut dilakukan setelah berlakunya Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961. Khusus mengenai tanah yang bersertifikat, sedangkan untuk tanah yang telah bersertifikat wajib hukumnya untuk dilaksanakan sesuai dengan Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 kecuali keadaan tidak atau belum memungkinkan.

Arti :

Kontan atau tunai adalah bahwa harga tanah tersebut telah dibayar oleh pembeli. Rieel bahwa tanah tersebut telah diserahkan oleh Penjual dan dikuasai Pembeli. Terang, bahwa jual tersebut dilakukan dihadapan atau disaksikan oleh Kepala Desa dan 2 orang saksi, dan³¹ mereka yang berpendapat bahwa setelah berlakunya Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 maka jual beli tanah hanya sah apabila dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang.

Kenyataannya kedua pendapat tersebut di atas sama – sama di dukung oleh yuridisprudensi karena memang dijumpai putusan kasasi Mahkamah Agung

³¹ Hasil Wawancara dengan Hakim II.

RI yang membenarkan pendapat pertama ataupun pendapat kedua tersebut diatas³².

Mengingat bahwa jual beli sebagaimana tersebut huruf f juga mendapat dukungan putusan – putusan Mahkamah Agung kami berpendapat selama tidak ada pihak lain yang memegang akta jual beli PPAT atas tanah yang sama akta alat bukti f merupakan bukti yang cukup memadai sebagai dasar pendaftaran hak tanah, hal tersebut mengingat bahwa bagi pihak lain yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut masih ada kesempatan untuk menggugat pembatalan sertifikat hak yang diterbitkan berdasarkan bukti sub f tersebut selama sertifikat tersebut belum berumur 5 tahun.

Alat bukti sub g, h, i, j semua merupakan alat bukti yang cukup memadai untuk melakukan pendaftaran tanah dengan catatan bahwa dalam alat – alat bukti tersebut terdapat kejelasan mengenai setidaknya – tidaknya batas – batas tanah tersebut dan siapa yang berhak atas tanah tersebut, karena menurut hukumnya :

- Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT juga mengenai tanah yang belum dibukukan merupakan bukti otentik (Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961).
- Dengan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang berwenang juga mengenai tanah yang belum dibukukan, hak atas tanah telah berpindah dari pemilik semua ke pembeli lelang (bukti i) Pasal 200 ayat 10 HIR.
- Surat penunjukkan kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang dikeluarkan oleh Pejabat yang

³² Pendapat Hakim I & III.

berwenang dapat digolongkan surat bukti otentik, oleh karenanya apabila Penjual – belian tanah tersebut telah dilakukan secara kontan / tunai, riil dan terang ataupun secara PPAT maka surat – surat tersebut telah merupakan alat bukti yang memadai untuk pendaftaran tanah.

- Lagi pula pembuktian Hak tanah untuk kepentingan pendaftaran tanah, tidak dapat dan tidak boleh disamakan dengan pembuktian adanya hak tanah dan siapa pemiliknya dalam suatu sengketa di Pengadilan Negeri karena dalam suatu sengketa jelas siapa – siapa yang berebut tanah tersebut sehingga masing – masing di persidangan akan mengajukan semua bukti – bukti pemiliknya, dan hakimlah yang akan memutuskan siapa diantara mereka yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut dengan bersandar pada hukum pembuktian yang diatur dalam HIR maupun Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Lagi pula terhadap suatu putusan Hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap apabila yang telah melalui putusan peninjauan kembali sudah tidak ada upaya hukumnya, sedangkan terhadap sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan alat – alat bukti yang tersebut dalam Pasal 23 dan 24 PP No. 24 tahun 1997 masih terbuka kesempatan 5 tahun sejak terbitnya sertifikat tersebut untuk mempertahankan haknya bagi orang yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut dengan jalan mengajukan gugatan ke Pengadilan yang berwenang³³.

Petuk Pajak Bumi / Landrente, girik sipil kekitir dan verponding Indonesia meskipun sebelum berlakunya PP No. 10 tahun 1961, menurut hukumnya bukanlah bukti pemilikan tanah karena Pembayaran Pajak Bumi

³³ Pendapat Hakim II.

dapat dilakukan oleh orang bukan pemilik, seperti penggarap, penyewa dan seterusnya, oleh karenanya dalam hal surat petuk pajak akan digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah sebaiknya ditambah dengan bukti lain berupa foto copy lembaran buku desa letter C, yang mencatat mengenai tanah tersebut dan keterangan 2 orang saksi yang mengetahui benar ichwal riwayat tanah tersebut. Dulu orang tersebut adalah Kepala Desa – karena pada umumnya Kepala Desa adalah orang yang lahir dan dibesarkan di desa tersebut bahkan jabatan temurun. Pada masa kini dimana ada kemungkinan Kepala Desa adalah orang luar, dalam hal yang demikian sebaiknya saksi adalah orang – orang tua di desa tersebut. Agar mendapat penilai dalam menilai transaksi tersebut, memperhatikan usia, hubungan keluarga, mental atau moral saksi – saksi tersebut.

Demikian pula dalam hal yang akan dipakai sebagai dasar pendaftaran adalah surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan lain – lain bentuk alat yang tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana yang dimaksud ditambah dalam Pasal II dan Pasal IV dan Pasal VII ketentuan – ketentuan konversi UUPA. Sebaiknya ditambah dengan bukti keterangan saksi Kepala Desa yang bersangkutan atau orang – orang lain yang mengetahui tentang riwayat tanah tersebut³⁴.

Mengenai penggunaan surat pernyataan yang bersangkutan sendiri atau keterangan saksi yang dipercaya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran secara sporadis sebaiknya dihindari – dalam hal tidak ada bukti tertulis sebagaimana tertulis dalam sub a sampai m tersebut di atas sebaiknya dipakai

³⁴ Hasil Wawancara dengan Pengacara Kudung Mulyo.

syarat fisik oleh Pemohon dan Pendahulu yang diuraikan dalam Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 jo penjelasannya sebagai berikut :

Dalam hal tidak atau tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat – alat pembuktian sebagaimana di maksud ayat 1 pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama dua puluh tahun atau lebih secara berturut – turut oleh Pemohon Pendaftaran dan Pendahulu – Pendahulunya dengan syarat bahwa :

- a. Penguasaan dan Penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih berturut – turut.
- b. Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak di ganggu gugat dan karena itu dianggap diakui da dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa / oleh karena yang bersangkutan.
- c. Bahwa hal – hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang – orang yang dapat dipercaya.
- d. Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26³⁵.

Pengumuman selama 30 hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 hari untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang merasa berkepentingan mengajukan keberatan.

Pengumuman tersebut di atas untuk pendaftaran secara sistematis dilakukan di kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa / Kelurahan letak tanah yang bersangkutan.

³⁵ Kasie Panatagunaan Tanah, Bapak Darmanto.

Dan untuk pendaftaran tanah secara sporadik di kantor pertanahan dan kantor kepala desa atau kelurahan letak tanah yang bersangkutan.

Meskipun pengakuan (pernyataan sepihak) dan keterangan saksi merupakan alat bukti menurut hukum pembuktian yang diatur dalam HIR maupun Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perd) vide Pasal 164 HIR (idem Pasal 1866 BW) yang menentukan :

Maka yang disebut bukti yaitu :

- Bukti surat
- Pengakuan
- Bukti saksi
- Sumpah
- Sangka

Tetapi yang dimaksud dengan pengakuan di sini adalah pengakuan yang dibenarkan atau tidak disangkal oleh pihak lawan, sedangkan dalam pelaksanaan pendaftaran baik yang dilakukan secara sistematis atau sporadik tidak dikenal adanya pihak lawan.

Meskipun masalah pembuktian hak sebagai dasar pendaftaran tanah tidak dapat disamakan atau diperbandingkan dengan pembuktian dipersidangkan sengketa tanah di Pengadilan Negeri sebagaimana telah dikemukakan diatas, sedangkan mengenai cara pendaftaran berdasarkan penguasaan fisik secara terus – menerus dan terbuka selama 20 tahun atau lebih sebagaimana dalam ayat 2 Pasal 24 PP No. 24 tahun 1997 adalah sejalan dengan lembaga pelepasan hak yang dikenal dalam hukum adat (yang merupakan dasar UUPA). Apalagi telah diberikan pertimbangan keadilan yang berupa :

1. Pemberian kesempatan mengajukan keberatan dari pihak – pihak yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut. Dalam masa pengumuman 30 hari atau 60 hari tersebut di atas.
2. Setelah terbukti sertifikat hak atas tanah masih terbuka kesempatan 5 tahun lamanya untuk pihak yang merasa lebih berhak atas untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang.

Dari uraian di atas jelas ternyata bahwa penentuan alat bukti pemilikan tanah sebagai dasar bagi pendaftaran tanah, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 23 dan 24 PP No. 24 tahun 1997 yang mulai berlaku sejak 8 Oktober 1997 sudah tepat, jelas, dan dapat dikatakan tidak menyimpang dan bahkan sejalan dengan hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia³⁶.

Sedang untuk pembuktian hak baru berdasar Pasal 23 PP No. 24 tahun 1997 :

- Untuk keperluan pendaftaran hak :
 - a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
 - 1) Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.
 - 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan

³⁶ Pendapat Hakim I.

apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.

- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf.
- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan akta pemberian hak tanggungan.
- Hak atas tanah baru dibuktikan dengan suatu Surat Keputusan pemberian hak oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN atas tanah – tanah yang dikuasai oleh Negara ataupun dari Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan adalah hak yang dilimpahkan kewenangannya tersebut dari tanah yang dikuasai oleh Negara, dalam memberikan hak kepada hak ketiga (HM, HGB, HP) didahului dengan suatu perjanjian antara pemegang HPL dengan seseorang atau badan tertentu, proses selanjutnya (sampai sekarang masih mempergunakan ketentuan PMDN No. 6 tahun 1972) tentang pembagian wewenang antara Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN dengan Kanwil BPN.

Demikian juga perjanjian antara Pemilik Hak Milik dengan seseorang atau badan untuk menimbulkan HGB atau HP dan perjanjian tersebut dengan suatu akta PPAT dan berdasarkan akta tanah tersebut dibuatkan sertifikat HGB atau HP nya.

Hak Pengelolaan, yang kita ketahui merupakan limpahan wewenang dari tanah (yang dikuasai) negara kepada pemerintah pusat, pemerintah

daerah, ditjen, otorita dan sebagainya termasuk BUMN dan BUMD, dan dibuktikan dengan suatu S. K. dari Menagraria / Kepala BPN.

Akta Ikrar Wakaf sudah diatur oleh PP No. 28 tahun 1977 dan sebagai pejabatnya yang disebut PPAIW adalah kepala – kepala Kantor Urusan Agama ditiap kecamatan.

Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan yang dibuat oleh PPAT dengan pemilik satuan rumah susun tersebut.

Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah yang diatur oleh UU No.4 tahun 1996³⁷.

C. KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH

Penerbitan, sertifikat dimaksud agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1), pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu mengenai ketidak lengkapan data fisik yang tidak disengketakan, sertifikat dapat diterbitkan.

Data fisik yang dimaksud tidak lengkap adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3).

³⁷ Hasil wawancara Kasie Penatagunaan Tanah, Bapak Darmato.

Wajib bagi pemegang hak atas tanah untuk menempatkan tanda – tanda batas pada sudut – sudut bidang tanah yang dipunyai dan selanjutnya memeliharanya.

Dalam hal hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan seorang laki – laki yang beristeri atau seseorang perempuan yang bersuami, surat penunjukkan tertulis bermaksud tidak diperlukan.

Dengan adanya ketentuan ini tiap pemegang hak bersama memegang sertifikat yang menyebutkan besarnya bagian masing – masing dari hak bersama tersebut³⁸.

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sengketa harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Pendaftaran tanah yang penyelenggarannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan

³⁸ Hasil wawancara Kasie Penatagunaan Tanah, Bapak Darmanto.

berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan – ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum³⁹.

Sudah saatnya kita menggunakan sistem positif, yang menjadikan sertifikat tanah sebagai satu – satunya alat bukti untuk membuktikan hak milik atas tanah agar pendaftaran tanah di Indonesia menghasilkan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah secara nyata, karena sering dalam praktek peradilan, kita dapat melihat adanya sengketa segel tanah dengan sertifikat tanah yang mempunyai kekuatan hukum kuat, karena UUPA memakai sistem negatif maka semua pihak selalu mempunyai kesempatan untuk mengajukan gugatan melalui pengadilan untuk dinyatakan berhak atas tanah tersebut. Asal mereka mempunyai uang , walau tanah tersebut telah diterbitkan sertifikat tanahnya. Sehingga guna dari sertifikat sebagai alat bukti yang kuat menjadi sia – sia dan hilang dan lembaga rechtsverwerking yang diambil oleh PP 24 tahun 1997 Pasal 24 ayat 1 menjadi pasal yang dikebiri karena hakim bisa menyingkirkan Pasal 24 ayat 1 karena ketentuannya PP bisa digunakan, bisa juga di singkirkan.

Ketelitian petugas kantor pertanahan yang bersikap aktif yaitu wajib mengadakan penelitian untuk mencegah kekeliruan dan sebelum haknya dibukukan diadakan pengumuman sehingga terhindar dari perselisihan menjadi

³⁹ Hasil wawancara dengan Pengacara TOTOK INDRIYANTO.

tidak berarti karena akhirnya juga hakim – hakim pengadilan yang akan menilai kebenaran siapa yang berhak sebagai pemilik hak atas tanah yang dipersengketakan⁴⁰.

Sistem pendaftaran tanah kita menggunakan sistem “ banci“, yaitu positif tidak, negatif tidak sistem “ banci “ ini dimungkinkan pemerintah atau kantor pertanahan sebagai pihak yang melaksanakan pendaftaran tanah, takut bila harus menggunakan sistem positif, bila ada sertifikat dibatalkan, maka berdasarkan sistem positif pemerintah harus memberi ganti rugi kepada pihak yang sertifikatnya dibatalkan, seharusnya kita menggunakan sistem positif agar kantor pertanahan disatu sisi lebih teliti dalam pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat tersebut benar – benar sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang tidak untuk main – main pihak – pihak yang mempunyai uang dan oknum – oknum pengadilan⁴¹.

⁴⁰ Hasil wawancara dengan Hakim II.

⁴¹ Hasil wawancara dengan pengacara KUDUNG MULYO.

KASUS SENGKETA

KASUS I

Dahulu pernah hidup bersama dengan suami istri sah yaitu H. Salim bin Karamah badjuber dengan Ibu Zaenab bin Said Basalamah, di Kelurahan Klego Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan, yang mana dalam perkawinan tersebut tidak dilahirkan keturunan.

H. Salim bin Karamah badjuber meninggal dunia pada tahun 1988 di Purwakarta sedangkan Ibu Zaenab bin Said Basalamah meninggal dunia pada tahun 1990 di Pekalongan.

Almarhum H. Salim bin Karamah badjuber meninggalkan ahli waris yaitu :

- a. Ahmad bin Karamah Badjuber
- b. Usman bin Karamah Badjuber
- c. Maryam bin Karamah Badjuber
- d. Awud bin Karamah Badjuber
- e. Ali bin Karamah Badjuber
- f. Abdullah bin Karamah Badjuber
- g. Umar bin Karamah Badjuber
- h. Salmah bin Karamah Badjuber

Selain meninggalkan ahli waris yaitu tersebut, almarhum H. Salim bin Karamah Badjuber dalam perkawinannya dengan almarhumah Zaenab bin Said Basalamah. Telah meninggalkan harta warisan yang telah dibagi oleh ahli waris almarhum H. Salim bin Karamah Badjuber, juga telah dibagikan kepada ahli waris almarhum Zaenab bin Said Basalamah.

Pembagian harta gono gini dalam perkawinan antara H. Salim bin Karamah Badjuber dengan almarhum yang mana dalam perkawinan tersebut tidak dilahirkan keturunan anak. Maka setelah kedua pewaris itu meninggal telah diadakan pembagian harta warisan kepada masing – masing keluarga ahli waris yaitu ahli waris almarhum H. Salim bin Karamah Badjuber dan ahli waris almarhumah Zaenab bin Said Basalamah.

Harta warisan almarhum H. Salim bin Karamah Badjuber yang telah dibagi waris diantaranya kepada ahli waris H. Salim bin Karamah Badjuber diantaranya ialah :

- a. Sebidang tanah sawah tersebut dalam sertifikat HM. No. 1070 Desa Klego luas \pm 3340 M².
- b. Sebidang tanah sawah tersebut sertifikat HM. No. 1071 Desa Klego luas \pm 350 M².
- c. Sebidang tanah sawah tersebut sertifikat HM. No. 1072 Desa Klego luas \pm 5040 M².
- d. Sebidang tanah sawah tersebut sertifikat HM. No. 1073 Desa Klego luas \pm 6875 M².

Harta warisan almarhum H. Salim bin Karamah Badjuber, yang telah di bagi waris masing – masing :

- a. Sebidang tanah sawah tersebut dalam SHM No. 1070 Desa Klego luas \pm 3340 M².
- b. Sebidang tanah sawah tersebut sertifikat HM. No. 1071 Desa Klego luas \pm 350 M².
- c. Sebidang tanah sawah tersebut sertifikat HM. No. 1073 Desa Klego luas \pm 6875 M².

Harta warisan tersebut telah dijual secara bersama – sama dengan kesepakatan ahli waris almarhum H. Salim bin Karamah Badjuber.

Selain harta warisan tersebut masih ada satu bidang tanah sawah dahulu di kenal sebagai tanah sawah tercatat dalam register Desa Klego Nomor c.2 persil 106 SII atas nama Ali Badjuber luas $\pm 5040 \text{ M}^2$ tanah tersebut untuk mudahnya disebut obyek sengketa.

Berdasar amanat seluruh ahli waris H. Salim badjuber, tanah tersebut register Desa Klego Nomor c.2 Persil 106 SII luas $\pm 5040 \text{ M}^2$ telah diajukan permohonan Surat Tanah sehingga terbitlah surat Hak Milik No. 1072 gambar situasi No. 402 / 1993 luas $\pm 5040 \text{ M}^2$.

Atas nama Ali Badjuber, disikapi dengan keputusan bersama seluruh ahli waris, tanah tersebut dalam pemanfaatannya, baik hasil pengolahan maupun hasil produksi dengan ditanami padi, seluruhnya dikelola oleh Sdr. Ali bin Karamah Badjuber (Tergugat I) yang selanjutnya untuk digunakan maupun dimanfaatkan seluruh hasil waris H. Salim Karamah Badjuber.

Obyek sengketa tersebut pada tanggal 20 April 1995 dibeli oleh Ali dan dibayarkan kepada saudara – saudaranya.

Pada tahun 2002 saudara – saudara dari Ali menggugat obyek sengketa tersebut di Pengadilan Negeri Pekalongan dan keputusan Pengadilan Negeri Pekalongan sertifikat atas nama Ali cacat hukum.

KASUS II

Sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah Hak Sewa, terletak di jalan Terata VII / 11 A Pekalongan, adalah Hak Miliknya ; H. Djari'in, yang setelah meninggal dunia, turun kepada ahli warisnya; Ny. Djamiah.

Pada tahun 1984, Ny. Djamiah menjual bangunan rumah ini kepada Priyatna yang dituangkan dalam Akte Jual – Beli No. 76 / tanggal 30 September 1984.

Pada tahun 1991, Priyatna menjual rumah ini kepada Liu Su Nyan, dengan Akta Jual – Beli No. 136 / tanggal 15 September 1991. Selanjutnya, **Liu Su Nyan**, mendiami rumah ini.

Pada suatu saat, Liu Su Nyan, meminjam uang Rp. 10.000.000,- kepada **Kwee Tjian Hay**, dengan memberikan jaminan Surat Hak Milik Rumah tersebut. Sejak saat itu, semua Surat Hak Milik Rumah dipegang oleh Kwee Tjin Hay.

Pada tahun 1992, Pemilik Rumah tersebut yakni Liu Su Nyan, menjual rumah tersebut kepada **Josep Pantoni**, yang dituangkan dalam Akta Perjanjian No. 17 / tanggal 20 November 1992 dari jual beli, Notaris Lody Herlianto. Dalam perjanjian Jual – Beli antara Liu Su Nyan dengan Josep Pantoni ini, ternyata pihak Penjual (Liu Su Nyan) belum menyerahkan Surat Hak Milik Rumah kepada Pembelinya, karena surat – surat rumah masih dipegang oleh Kwee Tjin Hay (dalam hubungan hukum Hutang Piutang uang). Sebaliknya pihak Pembeli (Josep Pantoni) belum membayar uang harga rumah tersebut, karena surat Hak Milik Rumah masih belum diserahkan kepadanya. Uang harga rumah baru dibayar, setelah semua surat rumah diserahkan kepadanya (Josep Pantoni).

Pada hari yang sama, tanggal 27 November 1992, dibuat pula Akta No. 171 / tanggal 27 November 1992 dari Notaris Lody Herlianto, yang isinya pihak Josep Pantoni menyewakan rumah tersebut kepada Liu Su Nyan (Hubungan Hukum Sewa Menyewa Rumah) dan rumah tersebut masih didiami Liu Su Nyan.

Setahun kemudian, 1993, karena pihak Josep Pantoni belum juga membayar harga rumah tersebut, maka Liu Su Nyan, lalu menjual rumah tersebut kepada **MU**

KHIAN KWEN, dengan Akta Jual Beli Rumah No. 32 / tanggal 6 April 1993 dari Notaris M.S. Tajuddin. Saat itu, Pembeli Mu Khian Kwen membayar tunai harga rumah dan uangnya digunakan oleh Liu Su Nyan membayar hutangnya Kwee Tjin Hay yang selanjutnya mengembalikan semua Surat Hak Milik Rumah tersebut kepada Liu Su Nyan. Surat Hak Pakai Rumah beserta bangunan rumahnya lalu diserahkan secara fisik kepada Mu Khian Kwen oleh Liu Su Nyan.

Sejak saat itu, Mu Khian Kwen sebagai Pembeli, telah memiliki dan mendiami rumah tersebut lengkap dengan memegang semua surat rumah tersebut dan melakukan balik nama dengan atas namanya.

Melihat rumah ditempati oleh orang lain yaitu Mu Khian Kwen, maka Josep Pantoni tidak dapat menerimanya, karena menurut pendapatnya rumah tersebut telah dibeli oleh Josep Pantoni dan selanjutnya disewakan kepada penjual rumah tersebut, yaitu Liu Su Nyan.

Fakta menunjukkan bahwa rumah tersebut telah dijual dua kali oleh Liu Su Nyan, yaitu :

- I. Pada 1991, kepada Josep Pantoni ; belum ada pembayaran dan belum ada penyerahan surat rumah dan rumah belum diserahkan kepada Pembeli.
- II. Pada 1993 kepada Mu Khian Kwen ; sudah ada pembayaran dan sudah ada penyerahan fisik baik Surat Hak Milik Rumah maupun bangunan rumahnya kepada pembelinya (Mu Khian Kwen).

Karena melalui musyawarah, masalah ini tidak dapat diselesaikan, maka pihak Josep Pantoni (Penggugat) mengajukan gugatan perdata terhadap :

1. Tergugat ke I : Liu Su Nyan.
2. Tergugat ke II : Mu Khian Kwen

di Pengadilan Negeri Pekalongan dengan Tuntutan (Petitum) dalam **Gugat Konkurs** sebagai berikut :

1. Menyatakan Akta Notaris No. 170 tanggal 27 November 1992 : Perjanjian Jual Beli rumah sengketa, antara Josep Pantoni (penggugat) dengan Liu Su Nyan (tergugat I) adalah sah menurut hukum.
2. Membatalkan sertifikat atas nama Mu Khian Kwen.
3. Menyatakan bahwa Penggugat (Josep Pantoni) adalah pemilik sah rumah sengketa.
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan rumah sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat (Josep Pantoni).
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan, lebih dulu meskipun ada verzet atau banding.
6. Atau mohon putusan lain yang seadil – adilnya.

Gugatan Rekonsensi

Dengan adanya gugatan Konkurs yang diajukan oleh Penggugat Josep Pantoni tersebut diatas, maka para Tergugat I dan II mengajukan gugatan balik (Rekonsensi) terhadap Josep Pantoni (sebagai Tergugat Rekonsensi).

Tuntutan (Petitum) dalam gugatan Rekonsensi sebagai berikut :

A. Dari Penggugat Rekonsensi I Liu Su Nyan :

1. Perbuatan Josep Pantoni yang melakukan tipu daya dan tipu muslihat dalam Jual Beli Rumah tanpa membayar uang sepeserpun itu, sehingga dibuat Akta Jual Beli Rumah No. 171 / tanggal 27 November 1992 dan Akta Sewa Menyewa Rumah No. 171 / 27 November 1992 adalah merupakan “ Perbuatan Melawan Hukum “.

2. Menyatakan Batal demi Hukum, Akta Notaris Lody Herlianto No. 170 / tanggal 27 November 1992 (Jual Beli) No. 171/ tanggal 17 November 1992.
3. Menyatakan sah menurut Hukum Akta No. 32 / tanggal 6 April 1993 tentang “ Perjanjian Jual Beli “ Rumah sengketa antara Penjual (Liu Su Nyan) dengan pembeli (Mu Khian Kwen).

B. Dari Penggugat Rekonsensi II (Mu Khian Kwen).

Petitum sebagai berikut :

Menyatakan secara hukum bahwa Mu Khian Kwen, adalah Pembeli yang beritikad baik, karenanya adalah Pemilik yang sah atas rumah sengketa.

Gugatan Rekonsensi tersebut diatas didasarkan pada dalil sebagai berikut :

Bahwa Akta Jual Beli Rumah antara Liu Su Nyan dengan Josep Pantoni, terbuat karena adanya tipu daya dan muslihat dari Josep Pantoni yang berjanji, setelah Akta Jual Beli dibuat, maka harga rumah yang dibayar. Tapi ternyata tidak dibayar. Sehingga menurut Pasal 1328 B.W, Perjanjian jual – beli rumah tersebut menjadi batal.

Bahwa Josep Pantoni, bukanlah Pemilik Rumah sengketa, karena :

1. Tidak ada pembayaran harga rumah.
2. Tidak ada penyerahan surat hak Milik Rumah dari Penjual.
3. Tidak ada penyerahan secara phisik bangunan rumah tersebut dari Penjualnya.
4. Tidak ada *juridische Levering* dan *feitelij* ke *Levering* dari Penjual kepada Pembeli (Josep Pantoni), sehingga Hak Milik Rumah, tidak pernah beralih dari Penjual (Liu Su Nyan) kepada Pembeli (Josep Pantoni) ex Pasal 1459 B.W.

Sebaliknya Jual Beli Rumah yang kedua antara Liu Su Nyan kepada Mu Khian Kwen dalam Akta Jual Beli No. 32 / tanggal 6 April 1993 adalah sah menurut hukum, karena :

1. ada pembayaran harga rumah.
2. ada penyerahan Surat Hak Milik Rumah.
3. ada penyerahan phisik bangunan rumah (ada juridische Levering).

Dengan dalil yang pokoknya dikutip diatas ini, maka “ Penggugat Rekompensi “ mengajukan tuntutan (petitum) seperti disebutkan diatas tadi.

Hakim pertama mengadili perkara ini memberi pertimbangan hukum sebagai berikut :

1. *Surat Bukti P.4, ditentukan :*

- Dalam Pasal 2 nya sebagai berikut :

“ Mulai hari ini (27 November 1992), apa yang telah dijual dan dipindahkan, telah menjadikan kepunyaan Penggugat Kompensi (Josep Pantoni).

- Dalam Pasal 6 nya ditentukan :

“ Sertifikat yang sedang diurus dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan rumah sengketa, oleh Penjual akan diserahkan kepada Penggugat Kompensi (Josep Pantoni) disertai sanksi pembayaran uang kepada Penggugat Kompensi, bila Penjual, Tergugat I Kompensi, tidak dapat menyerahkan sertifikat rumah tersebut kepada Penggugat Kompensi.

Pada waktunya nanti, “ Tergugat I Kompensi “ akan mengosongkan dan menyerahkan rumah tersebut kepada “ Penggugat Kompensi “ (Josep Pantoni).

2. *Surat Bukti P.5* :

Dalam surat bukti ini ditentukan :

- a. Penggugat Konpensi (Josep Pantoni) menyewakan rumah tersebut kepada Tergugat I Konpensi, selama satu tahun.
 - b. Dalam Pasal 2 nya ditentukan : bahwa selama masa sewa menyewa berlangsung, maka Tergugat I Konpensi, tidak boleh memindahkan rumah tersebut kepada orang lain.
3. *Dari keterangan saksi Notaris juga ternyata*, bahwa surat rumah masih dipegang oleh “ Tergugat I Konpensi “ alasannya, guna mengurus sertifikat sesuai dengan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut diatas.

Dari bukti Surat P.4 dan Surat P.5 serta keterangan saksi Notaris tersebut, terbukti fakta, bahwa rumah dan surat – suratnya telah diserahkan kepada Penggugat Konpensi sewaktu jual beli diadakan, hanya saja untuk sementara surat rumah tersebut masih dipegangkan kepada Tergugat I. Kemudian ternyata, sewaktu sewa menyewa masih berjalan, maka Tergugat I, telah menjual rumah sengketa kepada Tergugat II, Mu Khian Kwen (vide surat bukti P.7).

Dengan alasan ini, maka Penggugat Konpensi yang telah membeli lebih dulu rumah sengketa adalah juga merupakan Pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi. Jadi bukan hanya Tergugat II saja yang beritikad baik, pihak Penggugat Konpensi – pun beritikad baik pula.

Bahwa dari surat Bukti P.7, dan Surat Bukti T.II.1, dinilai bahwa Perjanjian jual - beli Rumah antara Tergugat I (Liu Su Nyan) dengan Tergugat II (Mu Khian Kwen), telah terjadi, karena adanya dwaling (kekeliruan) dan bedrog (penipuan) yang dilakukan oleh Tergugat I (Liu Su Nyan), Pihak Tergugat I dalam jual beli

tersebut, telah memberikan keterangan yang tidak benar kepada Tergugat II, bahwa rumah sengketa belum pernah dijual kepada orang lain atau dipertanggungkan (vide bukti P.7 pasal 3).

Dengan demikian, maka menurut ketentuan ex pasal 1320 B.W., maka Perjanjian Jual Beli Rumah (Surat Bukti P.7 dan Surat Bukti T.II.1), harus dinyatakan batal, dan Penggugat Konpensasi (Josep Pantoni) harus dilindungi dengan menyatakan bahwa “ Perjanjian Jual Beli Rumah “ antara Penggugat dengan Tergugat I Konpensasi adalah sah. Sedangkan Tergugat II (Mu Khian Kwen) dalam masalah ini dapat mengajukan “ tuntutan ganti rugi “ kepada Tergugat I (Liu Su Nyan).

Mengenai Akta Notaris M.S. Tajuddin No. 32 / 6 April 1993 tentang jual beli rumah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II, walaupun Penggugat Konpensasi tidak secara jelas mohon agar Akta No. 32 ini dibatalkan, namun Hakim menilai dengan adanya petitum dalam “ gugatan Konpensasi “ tentang : mohon putusan seadil – adilnya, maka akan membatalkan Akta Notaris M.S. Tajuddin No. 32 / 6 April 1993 tersebut diatas dan sertifikat atas nama Mu Khian Kwen.

Mengenai “ Gugatan Rekonpensasi “, dengan mendasarkan kepada pertimbangan dalam “ gugatan Konpensasi “, karena tidak terbukti, maka gugatan Rekonpensasi dari Penggugat I harus ditolak dan dari Penggugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Mengadili :

- Dalam gugatan Konpensasi :

- Dalam eksepsi :

Menolak eksepsi dari Tergugat.

- Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan untuk sebagian.
- Membatalkan Akta Notaris M.S. Tajuddin No. 32 / 6 April 1993 tentang jual beli rumah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II.
- Membatalkan sertifikat atas nama Mu Khian Kwen.
- Menyatakan bahwa Penggugat (Josep Pantoni) adalah Pemilik yang sah atas rumah tersebut.
- Menghukum Tergugat I untuk segera mengosongkan rumah tersebut.
- Menolak gugatan untuk selebihnya.
- Dalam Gugatan Rekonpensi :
 - Menolak Gugatan Penggugat I.
 - Menyatakan tidak dapat diterima gugatan dari Penggugat I.

KASUS III

Di Asembagus, Pekalongan Jawa Tengah hidup suatu keluarga yang terdiri dari Muhidin al Pak Sumarto dan istrinya Suratno, yang keduanya meninggal dunia pada 1939, mempunyai keturunan 7 Orang anak kandung, yaitu :

1. Sumarto, belum kawin wafat 1943
2. Sudasmi, belum kawin wafat 1945
3. Sudjait, beristri tanpa anak wafat 1967
4. Sumbiya, bersuami wafat 1964 mempunyai anak : Sujati (50 Th), Ia tidak dapat dipertanggung jawabkan menurut hukum.
5. Sutinah, belum kawin wafat 1940
6. Sundiya, belum kawin wafat 1961
7. Sukardjo, wafat 1965, mempunyai istri : Nida dan 4 Orang anak yaitu : 1. Sumiati, 2. Djaminah, 3. Bayani, 4. Djayadi.

Muhidin almarhum meninggalkan harta peninggalan berupa : Tanah Pekarangan luas \pm 500 M, Petok D I / 363 di Asembagus, Pekalongan atas nama Pemegang Hak adalah Muhidin. Berdasarkan atas kesepakatan pada ahli waris Muhidin almarhum pada tahun 1951, maka tanah pekarangan tersebut disepakati :

- a. Yang seluas 150 M dijual lepas kepada pembeli Hamina
- b. Yang seluas 350 M diatasnya ada bangunan toko dari papan kayu disewakan kepada Kwee Swie Sing (Kuswihardjo), yaitu :
 1. Disewakan dengan jangka waktu sewa tanggal, 1-5-1954 sampai Tanggal 30-6-1965 dengan uang sewa Rp. 10.000.000.
 2. Disewakan lagi dengan jangka waktu sewa tanggal, 31 Maret 1968 sampai dengan tanggal, 31 Maret 1972 dengan uang sewa Rp. 7.200.000.

Pada tahun 1967, didalam buku Desa tentang Tanah, ternyata Tanah yang dihuni oleh Kwee Swie Sing tersebut tercatat atas nama Kwee Swie Sing dengan Petok No. 1215, dengan keterangan terjadinya karena ada jual beli tanah pada tanggal, 30 November 1967 antara Kwee Swie Sing dengan ahli waris Muhidin almarhum sebagai penjualnya yaitu :

1. Sumbiya (Wafat 1964).
2. Sundiya (Wafat 1961).
3. Sukardjo (Wafat 1965).

Bangunan Toko yang semula dari kayu dibongkar dan dibangun Toko dari tembok.

Pada 10 September 1969, Kwee Swie Sing mendaftarkan kepada Kantor Agraria setempat, untuk memperoleh hak – hak milik atas tanah tersebut bagi dirinya sendiri dengan harapan memperoleh Sertifikat tanah dari Kantor agraria.

Kantor Agraria setempat, setelah diumumkan dalam koran ternyata tidak ada sanggahan maka permohonan Kwee Swie Sing tersebut dikabulkan dan diterbitkan sertifikat Hak Milik Tanah (Ex Kohir No. 1215) atas nama Kwee Swie Sing dengan sertifikat Hak Milik No. 8 / Asembagus Tanggal, 17 Oktober 1985.

Kwee Swie Sing dan istrinya meninggal dunia dan mempunyai anak kandung :

1. Purwadi Karnajaya.
2. Maria Imeldawati.
3. Purwadi Sukmana.

Ketiganya mendiami Toko yang berdiri diatas Tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Asembagus tanggal, 17 Oktober 1985.

Karena masa sewa tanah telah berakhir 1972, dan belum diserahkan kembali kepada ahli waris Muhidin almarhum serta penghuni penyewa sejak itu tidak membayar uang sewa maka Toko / tanah diminta dikembalikan kepada ahli waris almarhum Muhidin.

Atas permintaan ahli waris Muhidin tersebut pihak ahli waris Kwee Swie Sing menolak menyerahkan Toko / tanah tersebut, dengan alasan tanah tersebut hak milik ayahnya Kwee Swie Sing dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 8 / Asembagus Tanggal, 17 Oktober 1985.

Ahli waris Muhidin menolak dalih tersebut, dengan alasan tidak pernah Jual Beli Tanah tersebut dengan Kwee Swie Sing (Kuswihardjo), dengan alasan, para ahli waris Muhidin yang disebut sebagai penjual tersebut, sebenarnya telah meninggal dunia, masing masing tahaun 1961 – 1964 dan 1965, sebelum adanya jual beli tanah yang terjadi pada 30 November 1967.

Karena ahli waris Kwee Swie Sing menolak menyerahkan tanah tersebut maka ahli waris Muhidin almarhum yaitu : istri (janda) dan anak kandung dari Sukardjo almarhum yang merupakan anak kandung dari Muhidin almarhum yaitu :

1. Ny. Nida (istri) Janda Sukardjo almarhum sebagai Pengkuat I
2. Anak kandung Sukardjo almarhum yaitu :
 - 2.1 Sumiati – Penggugat II
 - 2.2 Djaminah – Penggugat III
 - 2.3 Bayani – Penggugat IV
 - 2.4 Djayadi – Penggugat V

Melakukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Pekalongan terhadap ahli waris Kwee Swie Sing almarhum yaitu :

1. J. Poerwadi Karnajaya, Tergugat I.
2. Maria Imeldawati, Tergugat II.
3. Poerwadi Sukmana, Tergugat III.

Serta para Tergugat Lainnya yaitu :

4. Pemerintah Desa Asembagus.
5. Pemerintahan Wilayah Kecamatan Asembagus.
6. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pekalongan.

Penggugat menuntut agar Pengadilan Negeri (Petitum) memberi putusan yang pokoknya sebagai berikut :

1. Menyatakan sebagai hukum bahwa para penggugat adalah ahli waris almarhum Muhidin (P Sumarto).
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa para penggugat berhak atas Harta Peninggalan Muhidin (Sumarto) almarhum berupa tanah yang sekarang menjadi sengketa.

3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 8 / Asembagus tanggal, 17 Oktober 1985 atas nama Kwee Swie Sing (Kuswihardjo) Penerbitannya adalah Tidak sah menurut hukum.
4. Menghukum para Tergugat I-II-III atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosogkan tanah sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat.
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa tergugat ke IV-V-VI melakukan perbuatan melawan hukum dalam menerbitkan sertifikat tanah sengketa kepada dan atas nama Kwee Swie Sing (Kuswihardjo) tanpa melalui prosedur Undang – undang.
6. Menghukum tergugat IV-V-VI segera Meninjau dan / atau Mencabut dan / atau Membatalkan sertifikat tanah sengketa Hak Milik No. 8 / Asembagus atas nama Kwee Swie Sing atau Kuswihardjo.
7. dst.....dst.....dst.
8. Atau mohon putusan yang adil.

Atas Gugatan Konpensi tersebut diatas pihak para tergugat mengajukan gugatan Rekonpensi, dengan dalil gugatan yang pokoknya sebagai berikut :

Para Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah tanah sengketa berdasar atas Sertifikat Hak Milik No.8, atas nama ayahnya, Kwee Swie Sing almarhum.

Gugatan Konpensi diatas sengaja bersifat mengada ada tidak berdasar pada peraturan hukum. Adanya gugatan Konpensi tersebut, maka Penggugat Rekonpensi menderita kerugian moril Rp. 50 juta dan biaya pengacara sebesar Rp. 20 juta.

Dengan dalil tersebut, maka Penggugat Rekonpensi mengajukan tuntutan (Petitum) yang pokoknya sebagai berikut :

1. Menyatakan para tergugat Rekonpensi melakukan perbuatan melanggar hukum.

2. Menghukum para tergugat Rekonsensi membayar uang ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp. 70.000.000,-
3. dst.....dst.....dst.

Bila menyimak dengan cermat posita tersebut secara inklusif sudah terbaca dan tersirat secara konkrit perbuatan apa yang dilakukan oleh para tergugat IV-V-VI. Seharusnya menyadari dan mengetahui bahwa mekanisme Konvensi tanah dan penerbitan Sertifikat tanah, tidak luput dari aktifitas dan tindakan administratif dari pejabat Pemerintah (Kepala Desa-Camat-Bupati). Konvensi tanah, selalu memerlukan campur tangan Pejabat Pemerintah tersebut.

Bila tidak dapat dibuktikan sampai sejauh mana campur tangan atau bantuan para tergugat IV dan V dalam proses Konvensi dan pemberian hak serta penerbitan sertifikat seperti yang didalilkan penggugat hal ini tidak mengakibatkan bahwa keseluruhan gugatan dinyatakan kabur / obscur libel.

Tergugat IV dan V ditarik sebagai tergugat dalam kedudukan mereka sebagai Aparat atau “ Pejabat Wilayah “ setempat berhubungan dengan fungsi dan kewenangan yang diberikan peraturan UU yang berhubungan dengan proses penyelesaian Hak atas Tanah diwilayah mereka. Dengan demikian adalah tidak relevan untuk mengaitkan para tergugat tersebut dengan Pemerintah Pusat atau PEMERINTAH PROPINSI.

Dari fakta yang ada dalam kasus ini telah terjadi suatu manipulasi hak atas tanah sengketa, yakni Orang tua para Tergugat I-II-III telah memanipulasi status hak sewa yang dipegangnya menjadi hak tertentu dan berdasar manipulasi tersebut, Ia mengajukan Konvensi pada Kantor Agraria. Permintaan Konvensi ini mendapat bantuan dari para tergugat I-II-III tanpa meneliti dengan seksama status kepemilikan

tanah sengketa. Pemberian hak atas tanah sengketa kepada ayah tergugat I-II-III hanya didasarkan pada “ Pengumuman “ dari Kantor Agraria yang ternyata tidak ada sanggahan sampai batas waktu yang ditentukan.

Mekanisme perolehan hak ini, Juridis terlalu lemah, karena yang tergugat IV-V-VI, sebagai Pejabat Pemerintah yang berwenang memberikan hak atas tanah, tidak membuktikan dengan jelas sebagaimana secara kronologis asal usulnya sehingga ayah tergugat I-II-III memperoleh tanah sengketa tersebut.

Berdasar atas pertimbangan tersebut diatas akhirnya memberi keputusan :

1. Mengabulkan gugatan untuk sebagian.
2. Menyatakan sebagai hukum para penggugat adalah Ahli Waris dari Muhidin (P Sumarto) Almarhum. Dst.....dst.....dst.
3. Menyatakan sebagai hukum, Para Penggugat berhak atas harta Peninggalan Muhidin al P Sumarto almarhum, yang sekarang menjadi tanah sengketa.
4. Menyatakan sebagai hukum, bahwa Sertifikat Hak Milik No. 8 / Asembagus tanggal 17 Oktober 1985 atas nama Kwee Swie Sing alias Kuswihardjo, Penerbitannya adalah tidak sah menurut hukum.
5. Menghukum para tergugat I-II-III atau siapa pun yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kepada penggugat.
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa para tergugat IV-V-VI telah melakukan Perbuatan melawan hukum dalam menerbitkan Sertifikat tanah sengketa kepada atas nama Kwee Swie Sing alias Kuswihardjo tanpa meluli Prosedur menurut Undang – undang.

- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 8 / Asembagus atas nama Kwee Swie

Sing alias Kuswihardjo adalah tidak berkekuatan mengikat.

7. Menolak gugatan selebihnya.

Dalam Rekonpensi :

- Menolak gugatan Rekonpensi para penggugat.
- dst.....dst.....

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah dalam arti produktivitas maupun tanah dalam arti ruang, dan negara sebagai badan penguasa atas tanah mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk mengatur cara – cara penggunaan, pengawasan dan pemilikan tanah, dengan berdasarkan pada UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomer 10 tahun 1961.

Untuk menjamin kepastian hukum dari hak atas tanah diadakan pendaftaran hak atas tanah yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan setempat, yang kemudian menghasilkan sertifikat.

Pendaftaran hak milik atas tanah mempunyai fungsi bagi Badan Pertanahan Nasional adalah : untuk memberi kepastian hukum hak atas tanah, untuk sumber data bagi keperluan pajak, untuk perencanaan pemerintah dalam pembangunan dan untuk memudahkan pengawasan dalam lalu lintas pemindahan hak, sedangkan bagi pendaftar berfungsi untuk memperoleh kepastian hukum hak atas tanah.

- **Pembuktian Hak Baru :**

Untuk keperluan pendaftaran hak :

a. **Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :**

- 1) Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang

berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.

2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.

- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
 - c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf.
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
 - e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan akta pemberian hak tanggungan.
- Pembuktian Hak Lama (Penjelasan Pasal 24 ayat 1 PP 24 tahun 1997) :
- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Oversechrijvingsordonnantie (Staatsblaad 1834 – 27) yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik.
 - b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvingsordonnantie (Staatsblaad 1934 – 27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 di daerah yang bersangkutan.

- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan.
- d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria nomor 9 tahun 1959.
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetap telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya.
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat / Kepala Desa / Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini.
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan.
- h. Akta ikrar wakaf / surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah nomor 28 tahun 1977.
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan.
- j. Surat penunjukkan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah.
- k. Petuk Pajak Bumi / Landrente, girik, pipil, kekitir dan verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961.
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

m. Lain – lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII ketentuan – ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hak bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

2. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai yang benar.

Pendaftaran tanah yang penyelenggarannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran datanya yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat.

Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu

menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*.

B. SARAN

1. Dalam rangka pelaksanaan tertib bidang pertanahan khususnya tertib administrasi pertanahan, perlunya Badan Pertanahan Nasional Kotamadia Pekalongan melaksanakan pelayanan dalam pendaftaran tanah yang tidak berbelit – belit atau sederhana, dengan biaya yang relatif murah, peningkatan kualitas pegawai, peralatan semuanya tergambar dari teknis operasional.
2. Dalam menghadapi masalah – masalah tanah yang sangat rawan atau peka, hendaknya Badan Pertanahan Nasional Kotamadia Pekalongan menangani secara langsung dengan memperhatikan psikologi pihak – pihak yang terkait, jadi tidak bersifat fisik semata.
3. Pengadilan Negeri Pekalongan dapat melaksanakan tugasnya dalam mengatasi sengketa khususnya pertanahan dengan meningkatkan kemampuan para hakimnya dibidang hukum agraria dan menghindari terjadinya jual beli putusan.
4. Dimungkinkannya direvisinya UUPA dan PP 24 tahun 1997 agar proses pendaftaran tanah menjadi lebih baik, kekuatan hukum dari sertifikat bisa

menjadi lebih kuat dari “ KUAT “ untuk terjaminnya kepastian hukum pemegang sertifikat dan memajukan azas rechtsverwerking ke dalam UUPA secara nyata agar dapat memberi kepastian hukum dibidang pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahman, **Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan Di Indoneisa**, Alumni, Bandung , 1978.
- Achmad Chulaemi, **Hukum Agraria Perkembangan Macam – macam Hak Atas Tanah Dan Pemindahannya**, Fakultas Hukum, UNDIP, Semarang, 1988.
- Bachtiar Effendi, **Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya**, Alumni, Bandung, 1993.
- Boedi Harsono, **Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan**, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Boedi Harsono, **Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR No. IX / MPR / 2001**, Seminar Nasional, Yogyakarta, 21 September 2001.
- Eddy Ruchiyat, **Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi**, Alumni, Bandung, 1999.
- Endang Sri Santi, **Oleh – oleh Seminar Nasional Kebijakan Pertanahan Dalam Era Industrialisasi**, Masalah – masalah Hukum Edisi No. 4, Fakultas Hukum, UNDIP, Semarang, 1997.
- Endang Sri Santi, **Diktat Hukum Agraria**, UNDIP, Semarang, 1997.
- Eliyana, **Pembentukan dan Kekuatan Pembuktian Alat Bukti Hak Atas Tanah**, Legality Edisi 5 / VII, Fakultas Hukum, UMM, Malang, 1999.
- Erman Raja Gukguk, **Hukum Agraria, Pola Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup**, Chandra Pratama, Jakarta, 1995.
- John Salindeho, **Masalah Tanah Dalam Pembangunan**, Sinar Grafika, Jakarta, 1993.

Maria Sumardjono, **Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi**, Kompas, Jakarta, 2001.

Maria Sumardjono, **Menuju Undang – undang Agraria Yang Menjamin Keadilan Dan Kepastian Hukum Dalam Perolehan Dan Pemanfaatan Sumber Daya Agraria**, Seminar Nasional, Yogyakarta, 21 – September 2001.

Oka Mahendra, **Menguak Masalah Hukum Demokrasi Dan Pertanahan**, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996.

Parlindungan, **Pendaftaran Tanah Di Indonesia**, Mandar Maju, Bandung, 1999.

R. Subekti, **Kitab UU Hukum Perdata Dengan Tambahan UUPA**, Pradnya Paramita, Jakarta, 1994.

Ronny Soemitro, **Metode Penelitian Hukum Dan Jurumetri**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI Press, Jakarta, 1986.

Soekanto Dan Sri Mamudji, **Penelitian Hukum Normatif**, Grafindo Persada, Jakarta, 1994.

Waluyo Bambang, **Penelitian Hukum Dalam Praktek**, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.

Wayan Suandra, **Hukum Pertanahan Indonesia**, Rineka Cipta, Jakarta, 1991.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Depdikbud, 1988.

Undang – undang Dasar 1945.

Undang – undang No. 10 Tahun 1961, **Tentang Undang – undang Pokok Agraria**.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, **Tentang Pendaftaran Tanah**.

Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, **Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**.